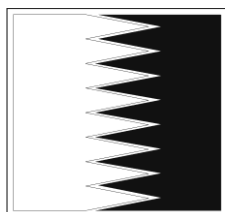


# UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY USTRONIE MORSKIE



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<br>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<br>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 .....                                                                                                                  | 171 |
| 3.5.12. Strefa otwarta .....                                                                                                                    | 171 |
| 3.5.13. Strefa komunikacyjna .....                                                                                                              | 178 |
| 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 .....                                                                                            | 187 |
| 3.6.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe .....                                                               | 219 |
| 3.6.5. Obszary gruntów zmeliorowanych .....                                                                                                     | 219 |
| 3.6.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi .....                                                                                            | 219 |
| 3.6.7. Strefy ochronne ujęć wody .....                                                                                                          | 220 |
| 3.6.8. Obszary ochronne zbiorników śródlądowych .....                                                                                           | 220 |
| 3.6.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....                                                                      | 220 |
| 3.6.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i<br>podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji ..... | 220 |
| 3.6.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....                                                                              | 220 |
| 3.6.12. Zabytki objęte formami ochrony .....                                                                                                    | 221 |
| 3.6.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne .....                                                                                    | 221 |
| 3.6.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....                                                                                            | 221 |
| 3.6.15. Obszary ograniczonego użytkowania .....                                                                                                 | 221 |

|                                                                                                                                                                                          |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.6.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....                                                                                               | 221 |
| 3.6.17. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....                                                                                                            | 221 |
| 3.6.18. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne .....                                                                                                          | 222 |
| 3.6.19. Zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....                                                                                                            | 222 |
| 3.6.20. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....                                                                                                         | 222 |
| 3.6.21. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu ..... | 222 |
| 3.6.22. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....                                                                                        | 222 |
| 3.6.23. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań ustawy prawo ochrony środowiska .....                                                                                           | 223 |
| 3.6.24. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową .....                                                                                                                              | 223 |

## 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 2026 r. poz. 670).
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 wrysów (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).

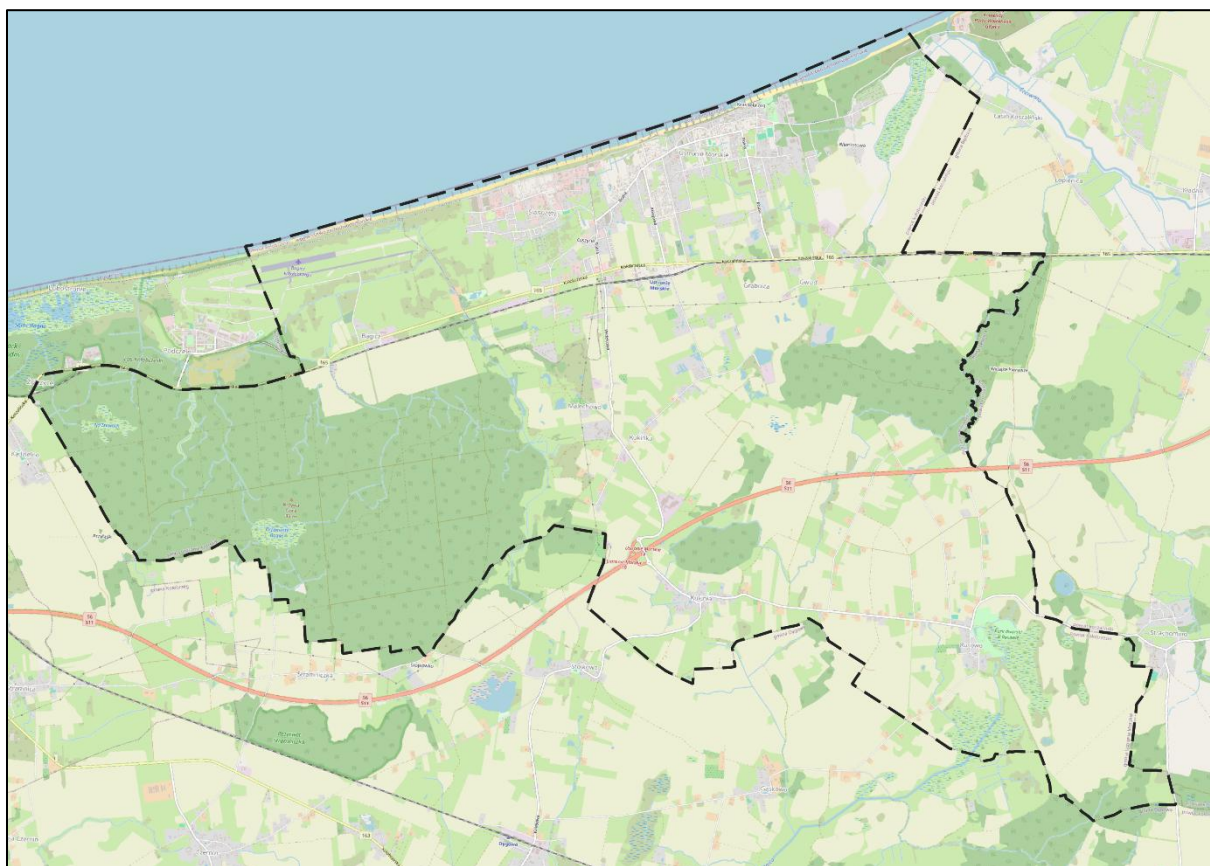
44. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518).
45. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających 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.

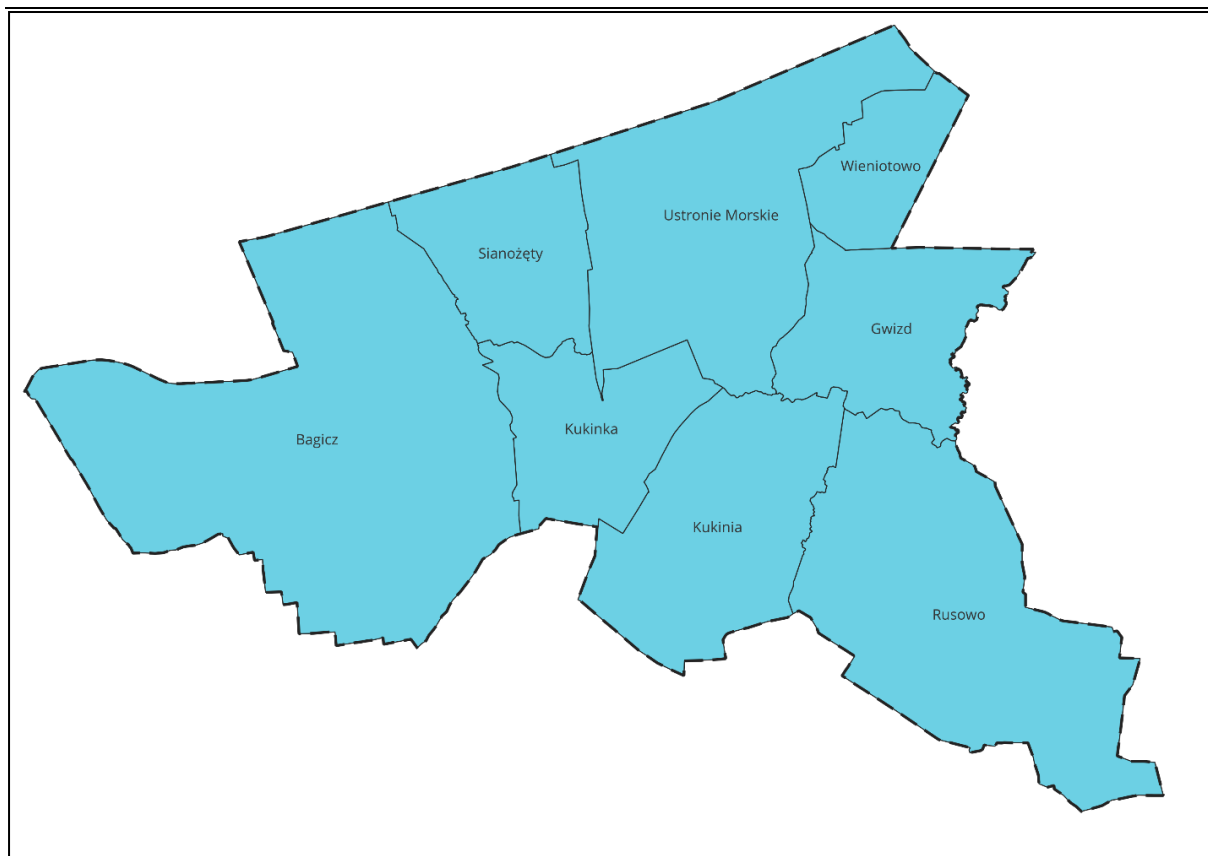
84. Mapa hydrogeologiczna w skali 1:50 000.
85. Mapa geologiczno-gospodarcza w skali 1:50 000.
86. Mapa sozologiczna w skali 1:50 000.
87. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie.
88. Projekt planu ogólnego gminy Ustronie Morskie.

### 1.3. Położenie obszaru objętego opracowaniem

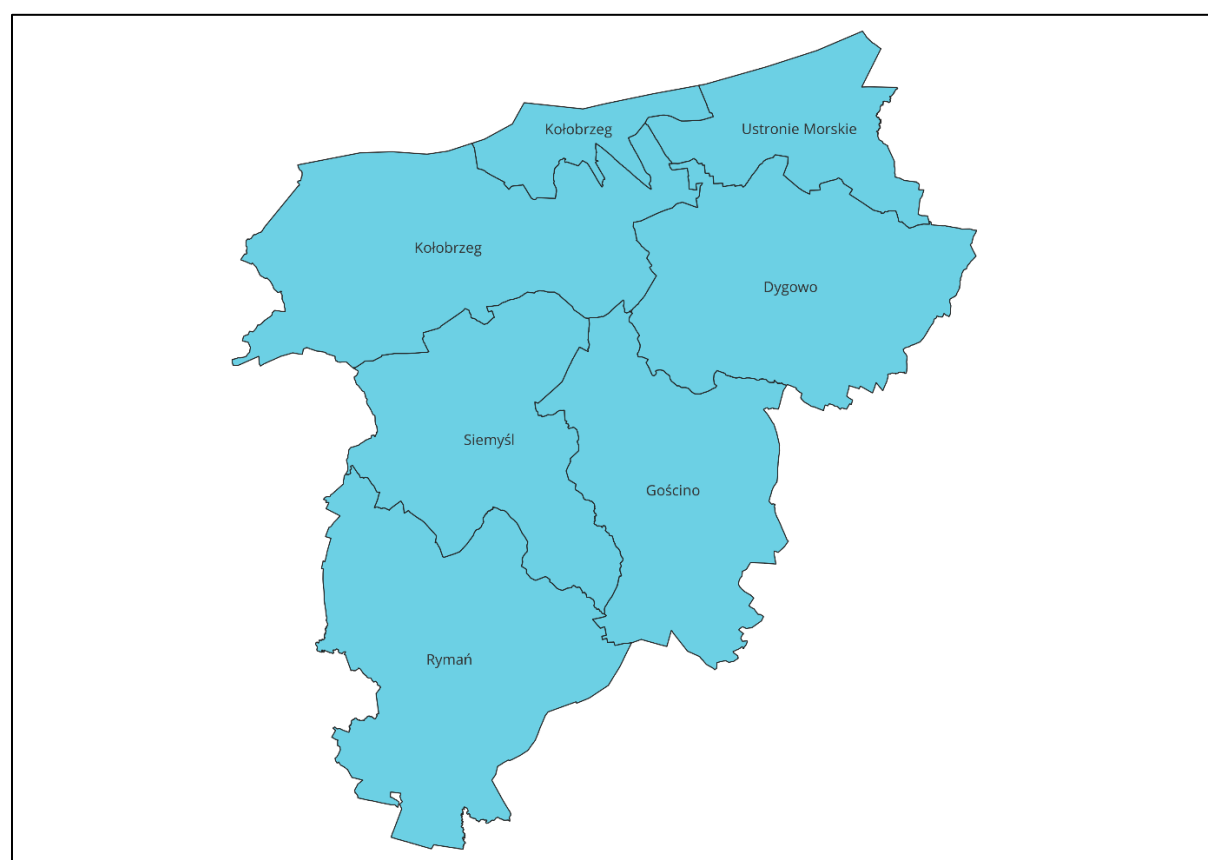
Ustronie Morskie stanowi zlokalizowaną w województwie zachodniopomorskim gminę wiejską. Jako jedna z 6 gmin powiatu kołobrzeskiego, zlokalizowana jest w jego północno-wschodniej części a jej północna i wschodnia granica stanowią granice powiatu. Od wschodu Ustronie Morskie graniczy z gminą Będzino (powiat 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 km<sup>2</sup>, co stanowi 7,89 % powierzchni powiatu kołobrzeskiego, którego to powierzchnia wynosi 725,9 km<sup>2</sup>.



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.

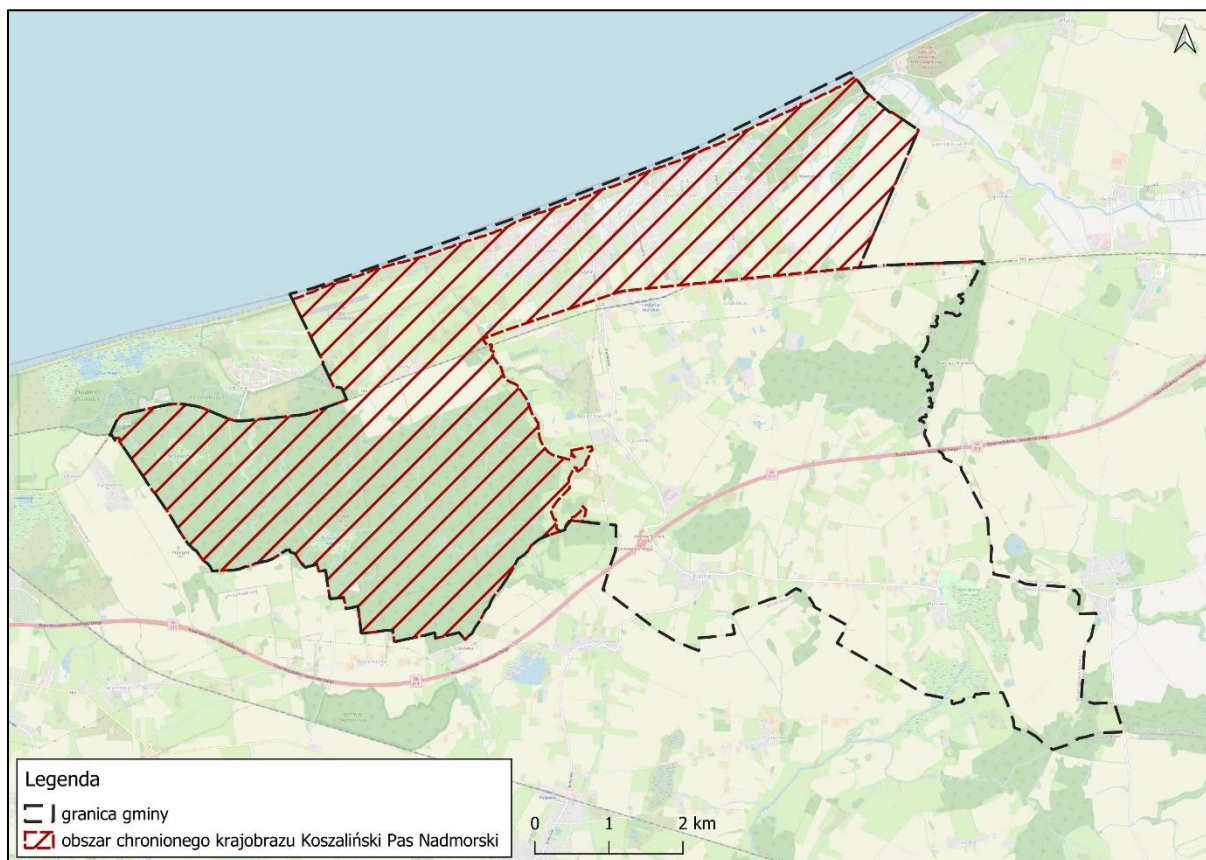
**Koszaliński Pas Nadmorski** to obszar chronionego krajobrazu (OChK) utworzony Uchwałą nr XI/46/75 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie dnia 17 listopada 1975 r. w sprawie stref chronionego krajobrazu (Dz. U. WRN w Koszalinie Nr 9, poz. 49 z 1975 r.). Swoim obszarem obejmuje powiaty: kołobrzeski, 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 wierzby 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>Adenostylin 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 | Zmiennowilgotne 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><br>( <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)

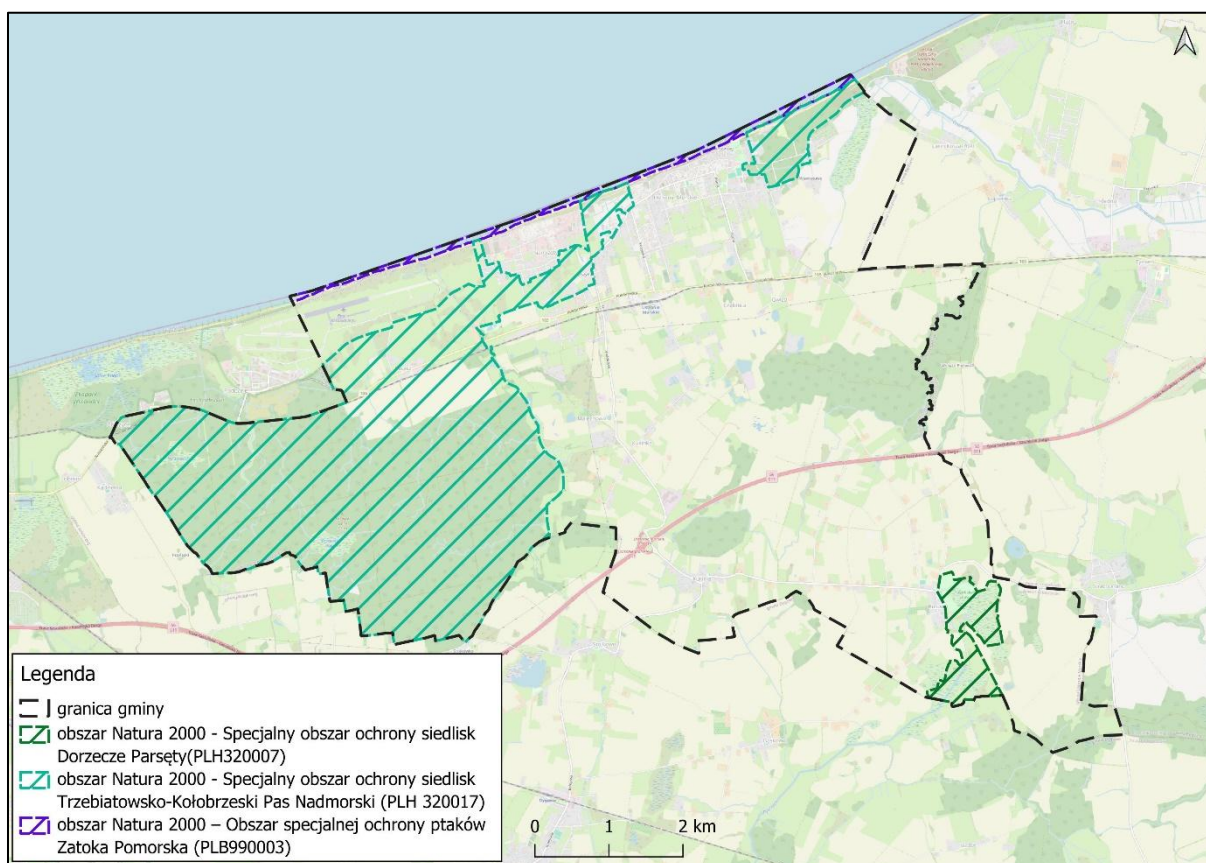
#### **obszar Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków Zatoka Pomorska (PLB990003)**

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

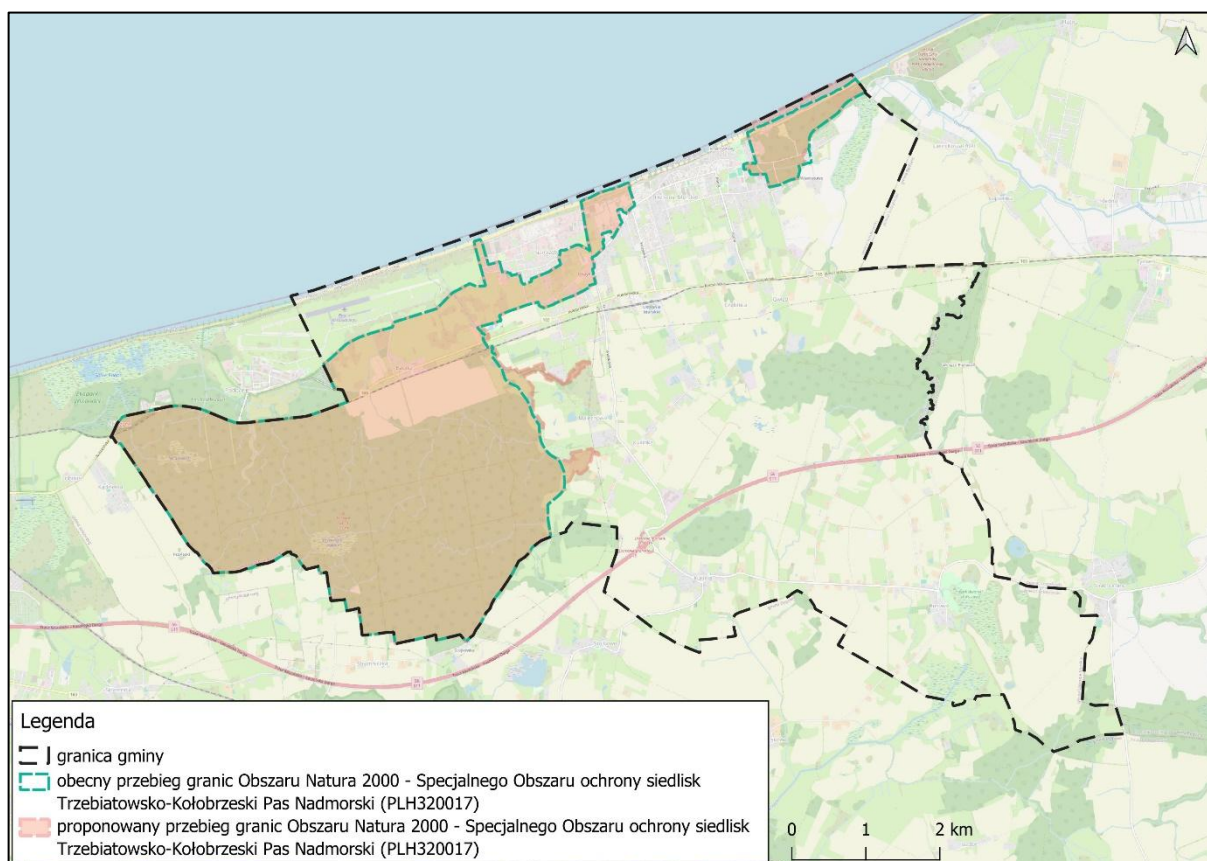
Podstawowym zagrożeniem dla obszaru Zatoki Pomorskiej są istniejące i planowane tu farmy elektrowni wiatrowych, a także takie formy rybołówstwa jak sieci stawne i sznury hakowe.



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**

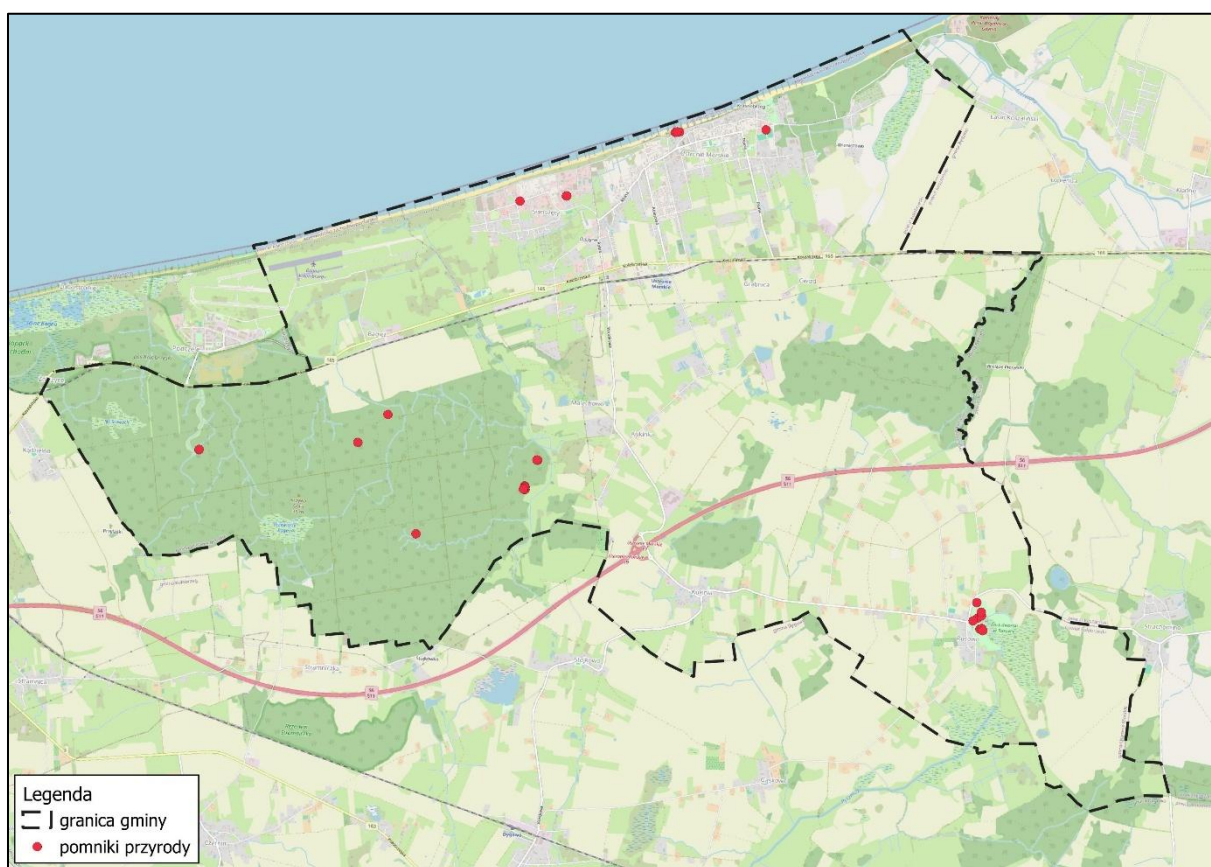
Zgodnie z art. 40, ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, 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) i  $p=1\%$  (średnio raz na 100 lat). W mapach zagrożenia powodzią wskazano również obszary szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza o prawdopodobieństwie  $p=1\%$  (średnio raz na 100 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.

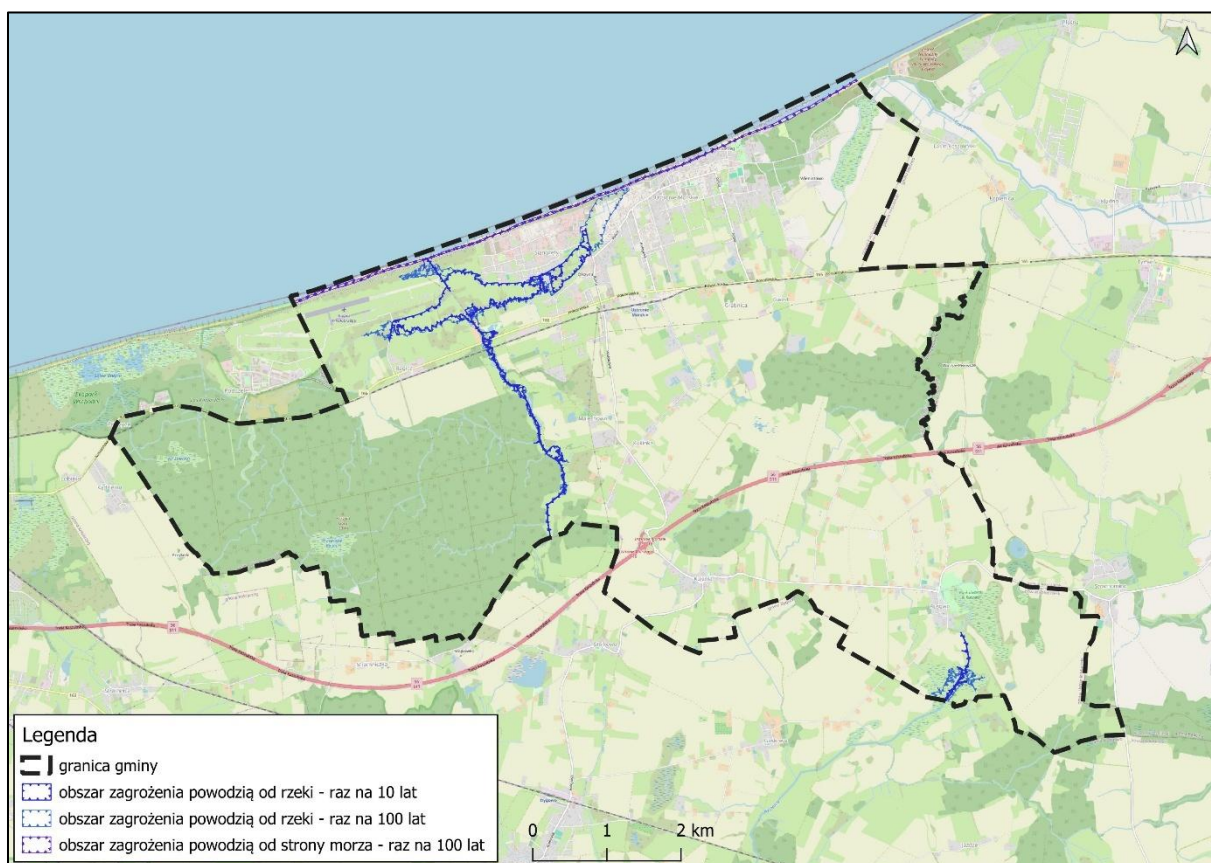
Tereny położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią muszą spełniać warunki określone w ustawie Prawo wodne. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 pkt 3) lit a) oraz b) Prawa wodnego, zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, 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.

Dodatkowo w granicach gminy Ustronie Morskie występują obszary zagrożenia powodzią od strony rzeki oraz morza o poziomie prawdopodobieństwa  $p=0,2\%$  (średnio raz na 500 lat).

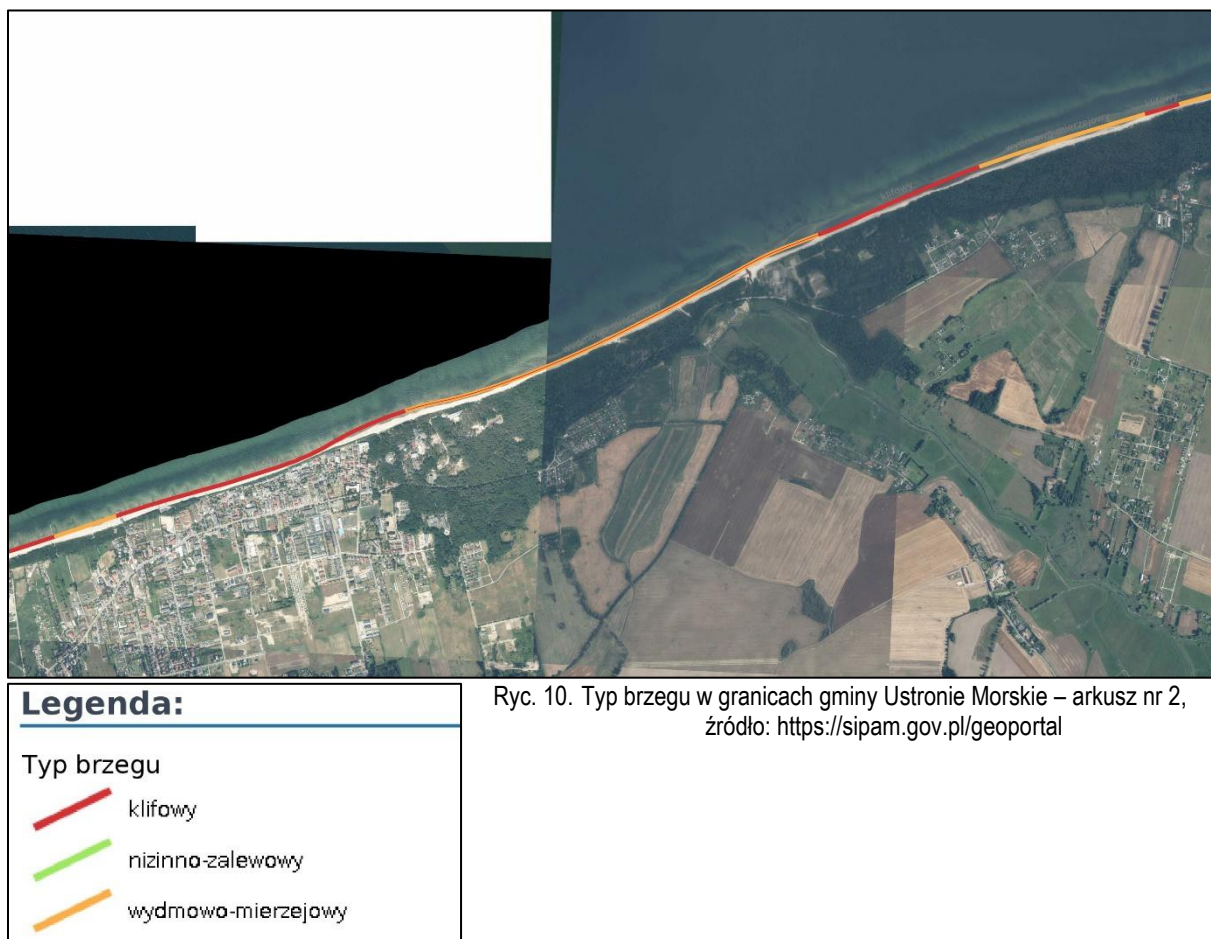


Ryc. 8. Lokalizacja obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze gminy Ustronie Morskie, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

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.

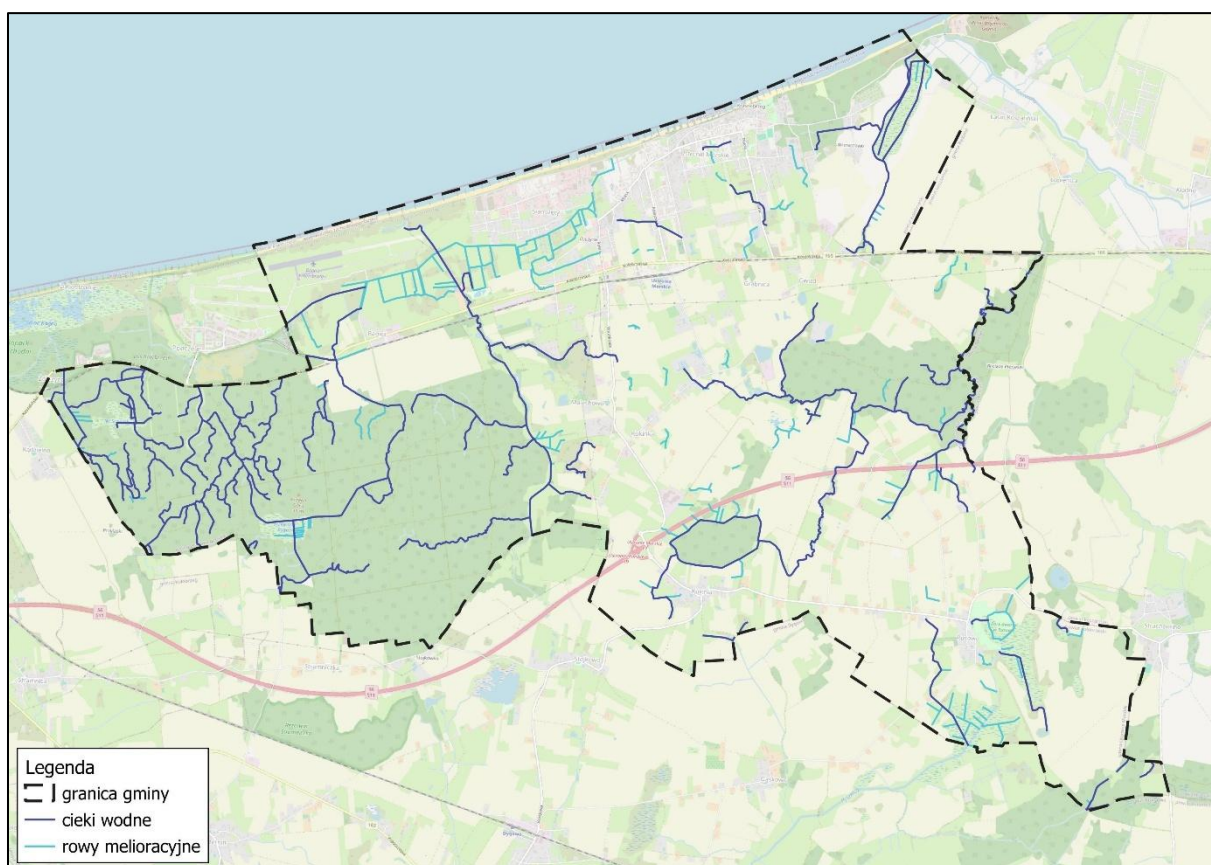
Sieć rowów melioracyjnych gminy jest w znacznej mierze rozbudowana. Zmeliorowanych jest ponad 70% powierzchni gruntów rolnych. Obszary zmeliorowanych gruntów za pomocą systematycznej sieci drenarskiej i

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 obniżen terenowych stanowią ważny element sieci hydrograficznej Gminy. Dotyczy to zwłaszcza bagien oraz torfowisk położonych w obrębie miejscowości Rusowo oraz Kukinia.



Ryc. 11. Ciek wodny 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<sup>o</sup>, 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=500m<sup>3</sup>.

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 Kołobrzieskiego (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 10m<sup>3</sup>/h, ze studni W3/09 wynosi 21,0m<sup>3</sup>/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 km<sup>2</sup> zasoby dyspozycyjne wód podziemnych ustalono w wysokości 25.924 m<sup>3</sup>/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.

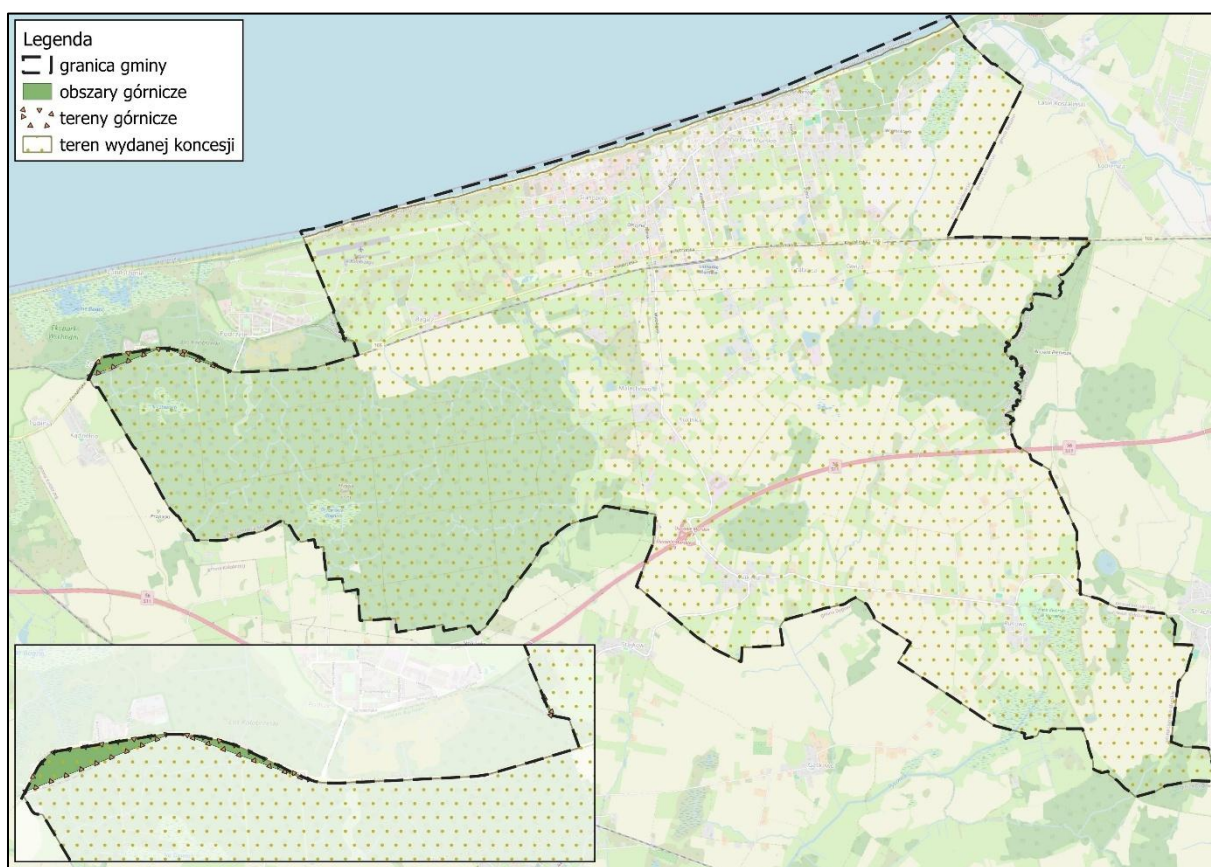
### 2.3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

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

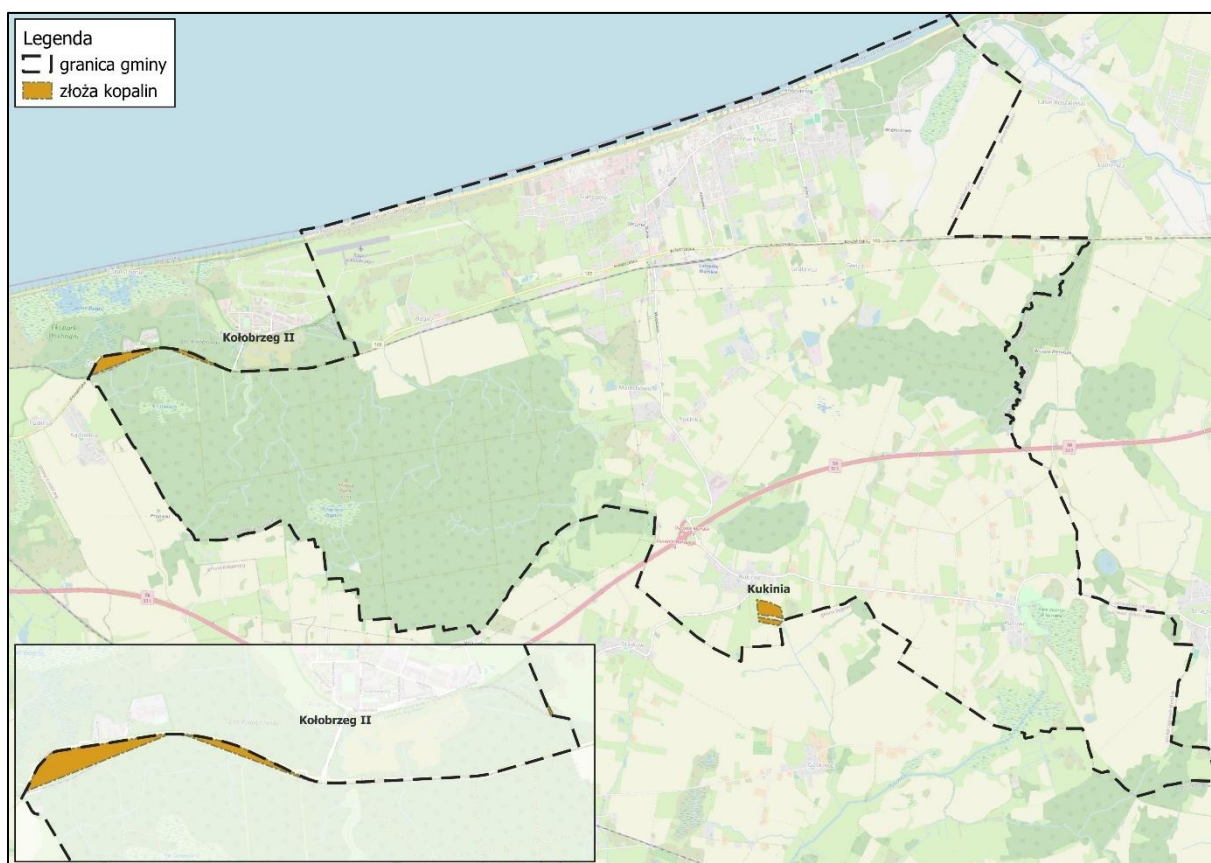
### 2.3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

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: złożo rozpoznane szczegółowo R,
- złożo 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). Złożo, 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 kopalin 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, Stęszycy).
- 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        |
|---------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>BAGICZ</b> |                     |                         |                                                                |                  |
| 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.                           |
| <b>GWIZD</b>   |                                                            |                     |                                        |                                         |
| 6.             | Nr 4                                                       | 10                  | dom mieszkalny                         | 1926 r.                                 |
| 7.             | Nr 18                                                      | 18/1                | dom mieszkalny                         | lata 10-te XX w.                        |
| <b>KUKINIA</b> |                                                            |                     |                                        |                                         |
| 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.                                 |
| <b>KUKINKA</b> |                                                            |                     |                                        |                                         |
| 20.            | Nr 3                                                       | 45                  | dom mieszkalny                         | 1922 r.                                 |
| 21.            | Nr 7                                                       | 38/23               | dom mieszkalny                         | poł. XIX w.,<br>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.                             |
| <b>RUSOWO</b>  |                                                            |                     |                                        |                                         |
| 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.;<br>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,<br>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.<br>historycznego<br>układu rural.                                              | 228                                 | aleja lipowa                                  | pocz. XX w.                  |
| 42.                     | we wsch. części<br>wsi                                                                     | 320/18,<br>320/16,<br>332/5,<br>342 | park dworski                                  | 2 poł. XIX w.                |
| 43.                     | we wsch. części<br>wsi                                                                     | 320/16                              | ruiny pałacu (schody)                         | 2 poł. XIX w.                |
| 44.                     | w parku<br>pałacowym                                                                       | 332/5                               | ruiny wieży widokowej                         | 2 poł. XIX w.                |
| 45.                     | obszar w<br>odległości do 1,5<br>km od strefy „B”<br>ochr. konserw.                        | -                                   | ekspozycja układu przestrzennego              | -                            |
| 46.                     | -                                                                                          | -                                   | owalnicowy układ przestrzenny wsi             | XII w.                       |
| <b>SIANOŻĘTY</b>        |                                                                                            |                                     |                                               |                              |
| 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-<br>24a                                                                    | 33/3,<br>33/4                       | dom mieszkalny                                | XIX/XX w.                    |
| 57.                     | Ul. Malechowska<br>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.             |
| <b>USTRONIE MORSKIE</b> |                                                                                            |                                     |                                               |                              |
| 60.                     | ul. Bolesława<br>Chrobrego –<br>Tadeusza<br>Kościuszki –<br>Wojska Polskiego<br>– Spokojna | -                                   | uzdrowiskowo - wczasowy układ<br>przestrzenny | kon. XIX w – 1.<br>ćw. XX w. |
| 61.                     | ul. Bogusława XIV<br>1                                                                     | 269                                 | dom mieszkalny                                | pocz. XX w.                  |
| 62.                     | ul. Bogusława XIV<br>2                                                                     | 78/4                                | dom mieszkalny - willa                        | lata 20-te XX w.             |
| 63.                     | ul. Bolesława<br>Chrobrego 1                                                               | 726                                 | dom mieszkalny, restauracja                   | XIX/XX w.                    |
| 64.                     | ul. Bolesława<br>Chrobrego 3, 3a                                                           | 47/2,<br>47/3                       | dom mieszkalny                                | lata 10-te XX w.             |
| 65.                     | ul. Bolesława<br>Chrobrego 4                                                               | 139/5                               | dom mieszkalny                                | lata 10-te XX w.             |
| 66.                     | ul. Bolesława<br>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,<br>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<br>4,<br>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,<br>496,<br>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<br>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<br>Polskiego 3          | 80/1   | dom mieszkalny                     | lata 10/20-te XX w. |
| 139.              | ul. Wojska<br>Polskiego 4          | 347    | dom mieszkalny, pensjonat          | 1926 r.             |
| 140.              | ul. Wojska<br>Polskiego 5          | 272/6  | dom mieszkalny                     | lata 20-te XX w.    |
| 141.              | ul. Wojska<br>Polskiego 6          | 348    | dom mieszkalny                     | 1926 r.             |
| 142.              | ul. Wojska<br>Polskiego 14         | 367/6  | dom mieszkalny                     | lata 10/20-te XX w. |
| 143.              | ul. Wojska<br>Polskiego 16         | 383    | dom mieszkalny                     | lata 20-te XX w.    |
| 144.              | ul. Wojska<br>Polskiego 22         | 384    | dom mieszkalny                     | lata 10/20-te XX w. |
| 145.              | ul. Wojska<br>Polskiego 24         | 386/1  | dom mieszkalny                     | lata 20-te XX w.    |
| 146.              | ul. Wolności 1                     | 244/2  | pensjonat                          | lata 10-te XX w.    |
| <b>WIENIOTOWO</b> |                                    |        |                                    |                     |
| 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,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                     | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                        | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 73SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                     | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                        | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 172SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                     | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                        | 1                                          | 35                                         | 12                               | 50                                                    |
| 21SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,1                                        | 5                                          | 15                               | 80                                                    |
| 71SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                                                       | teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                   | 0,1                                        | 10                                         | 5                                | 80                                                    |
| 72SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                                                       | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                      | 0                                          | 0                                          | 0                                | 50                                                    |
| 73SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                                                       | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                      | 0                                          | 0                                          | 0                                | 50                                                    |
| 5SC               | teren cmentarza,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                                                                 | teren usług kultu religijnego,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                 | teren usług kultu religijnego,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 10                                         | 30                               | 50                                                    |
| 18SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni wiatrowej,<br>teren zieleni urządzonej                                 | nie ustala się                             | nie ustala się                             | 145                              | nie ustala się                                        |
| 20SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 25SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                                                | 0,1                                        | 10                                         | 6                                | 80                                                    |
| 26SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 43SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 45SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 50SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>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,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 21SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód                              | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 23SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>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 zagrod 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:

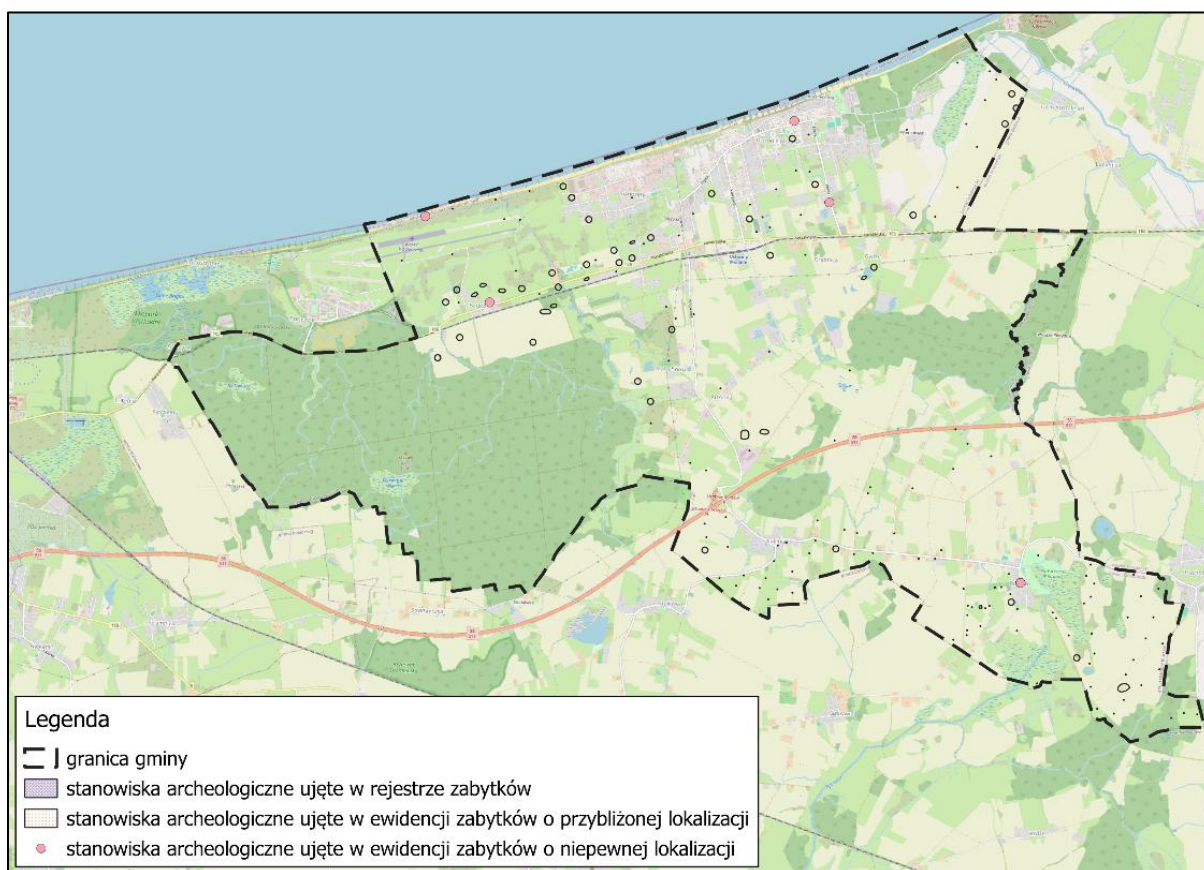
- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
- przeprowadzanie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na 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,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 13SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 23SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 37SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 10                               | 65                                                    |
| 54SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9,5                              | 40                                                    |
| 61SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 67SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9,5                              | 30                                                    |
| 68SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9,5                              | 30                                                    |
| 82SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 20                                         | 10                               | 65                                                    |
| 83SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,7                                        | 35                                         | 9,5                              | 30                                                    |
| 135SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 158SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 30                                                    |
| 159SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 30                                                    |
| 166SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 10                               | 70                                                    |
| 176SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 25                                                    |
| 185SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 197SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 213SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 20                                         | 13                               | 50                                                    |
| 215SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1,8                                        | 60                                         | 12                               | 30                                                    |
| 216SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 0,7                                        | 25                                         | 9,5                              | 30                                                    |
| 217SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 30                                                    |
| 221SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 224SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 228SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                     | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                        | 0,4                                        | 10                                         | 15                               | 60                                                    |
| 4SZ               | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 15                               | 50                                                    |
| 8SZ               | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,3                                        | 15                                         | 15                               | 60                                                    |
| 11SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,3                                        | 15                                         | 15                               | 60                                                    |
| 12SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 15SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 16SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 23SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 68SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 15                               | 40                                                    |
| 73SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 20                                         | 15                               | 70                                                    |
| 21SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                                                                     | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                        | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 24SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                                                                     | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                        | 1,8                                        | 35                                         | 18                               | 45                                                    |
| 42SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                                                                     | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                        | 0,4                                        | 20                                         | 8                                | 50                                                    |
| 59SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                                                                     | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                        | 0,6                                        | 20                                         | 12                               | 60                                                    |
| 77SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                                                                     | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                         | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                                               | 0,6                                        | 30                                         | 10                               | 40                                                    |
| 112SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                         | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                                               | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 115SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                         | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                                               | 0,6                                        | 20                                         | 12                               | 60                                                    |
| 116SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                         | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                                               | 0,6                                        | 20                                         | 12                               | 60                                                    |
| 122SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                         | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                                               | 1,2                                        | 30                                         | 15                               | 50                                                    |
| 131SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                         | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                                               | 2                                          | 40                                         | 18                               | 40                                                    |
| 1SH               | teren handlu wielkopowierzchniowego,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług,<br>teren składów i magazynów,<br>teren elektrowni słonecznej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,5                                        | 50                                         | 15                               | 30                                                    |
| 8SP               | teren produkcji,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                     | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                               | 1,5                                        | 50                                         | 17                               | 20                                                    |
| 9SP               | teren produkcji,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                     | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                               | 1,5                                        | 50                                         | 17                               | 20                                                    |
| 10SP              | teren produkcji,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                     | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                               | 1,5                                        | 50                                         | 17                               | 20                                                    |
| 11SP              | teren produkcji,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                     | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej           | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                         | 1,2                                        | 40                                         | 15                               | 20                                                    |
| 14SP              | teren produkcji,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej           | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                         | 0,6                                        | 30                                         | 9                                | 40                                                    |
| 26SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych                                                            | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                            | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 5SN               | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0,2                                        | 10                                         | 10                               | 70                                                    |
| 28SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                    | 0                                          | 0                                          | 0                                | 70                                                    |
| 30SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0                                          | 0                                          | 0                                | 60                                                    |
| 38SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0                                          | 0                                          | 0                                | 80                                                    |
| 44SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>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,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                       | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0                                          | 0                                          | 0                                | 60                                                    |
| 50SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                       | teren usług turystyki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                             | 0,2                                        | 10                                         | 9,5                              | 80                                                    |
| 62SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                       | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług turystyki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu          | 0,1                                        | 5                                          | 4                                | 70                                                    |
| 67SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                       | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                    | 0                                          | 0                                          | 0                                | 70                                                    |
| 72SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                       | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                       | 0                                          | 0                                          | 0                                | 50                                                    |
| 1SC               | teren cmentarza,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                 | teren usług kultu religijnego,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                       | 0,8                                        | 30                                         | 15                               | 50                                                    |
| 2SG               | teren górnictwa i wydobywania,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                                | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                            | 0                                          | 0                                          | 0                                | 0                                                     |
| 17SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                                                                      | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 18SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni wiatrowej,<br>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,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni wiatrowej,<br>teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | 145                              | nie ustala się                                        |
| 20SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 26SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 27SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 38SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 41SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 43SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 44SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>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,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                                                                                                                                           | teren zieleni urządzonej                                                                                     | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 46SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                                                                                                                                           | teren zieleni urządzonej                                                                                     | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 50SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                                                                                                                                           | teren zieleni urządzonej                                                                                     | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 52SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                                                                                                                                           | teren zieleni urządzonej                                                                                     | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 53SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej                                                                                                                                                                           | teren zieleni urządzonej                                                                                     | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 9SK               | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 18SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>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,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 35SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>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.

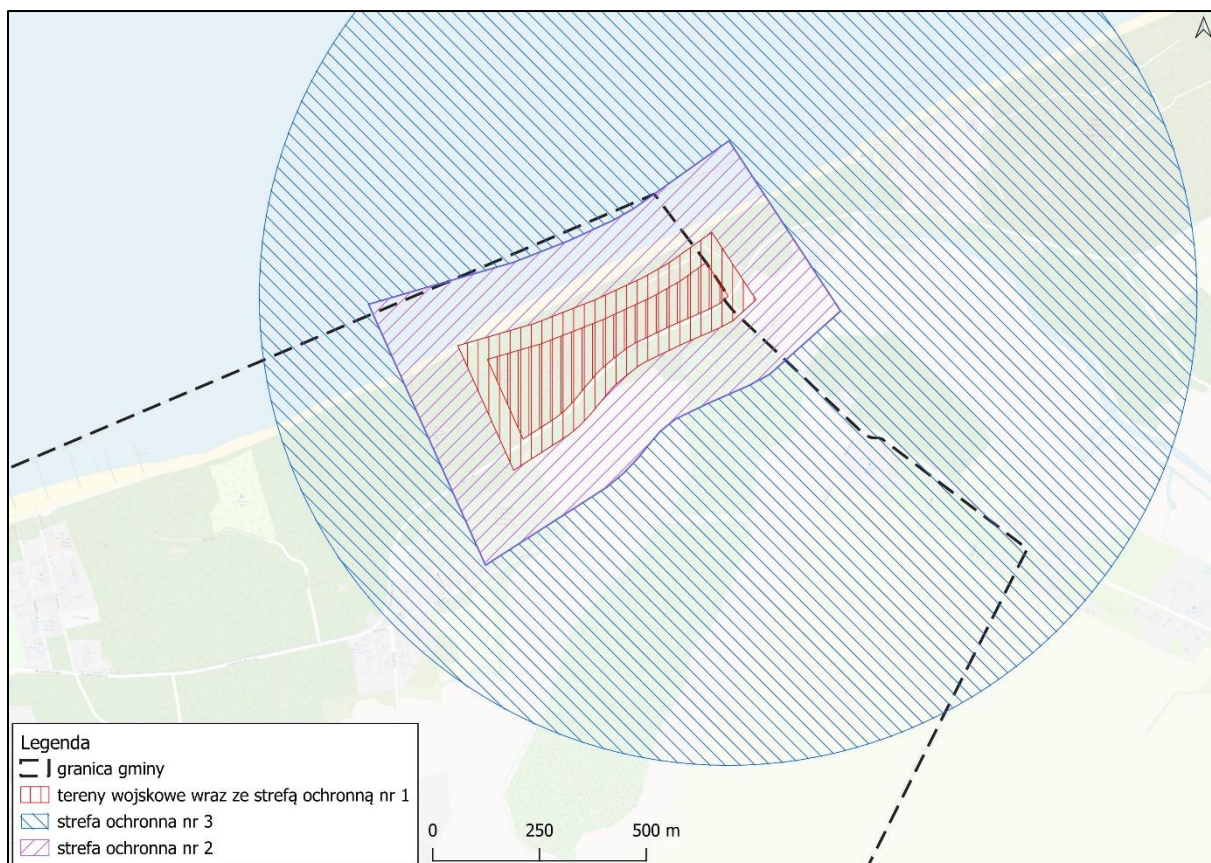
### 2.3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

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

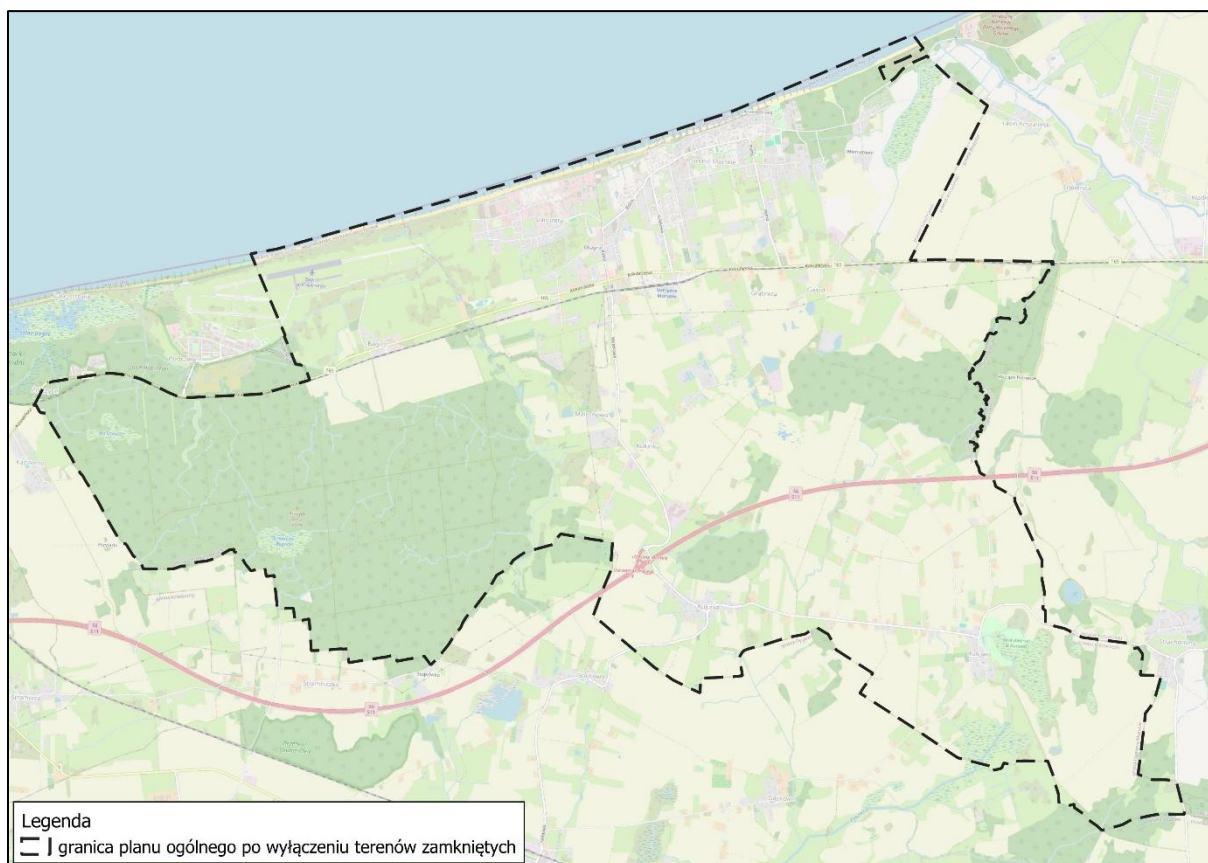
Ponadto, na obszarze gminy Ustronie Morskie występują tereny zdefiniowane według przepisów prawnych jako tereny zamknięte do których należą tereny kolejowe. Zgodnie z decyzją Ministra Infrastruktury nr 14 z dnia 18 września 2020 r. poz. 38 w sprawie terenów zamkniętych zastrzeżonych ze względu na obronność 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 ustalone 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**

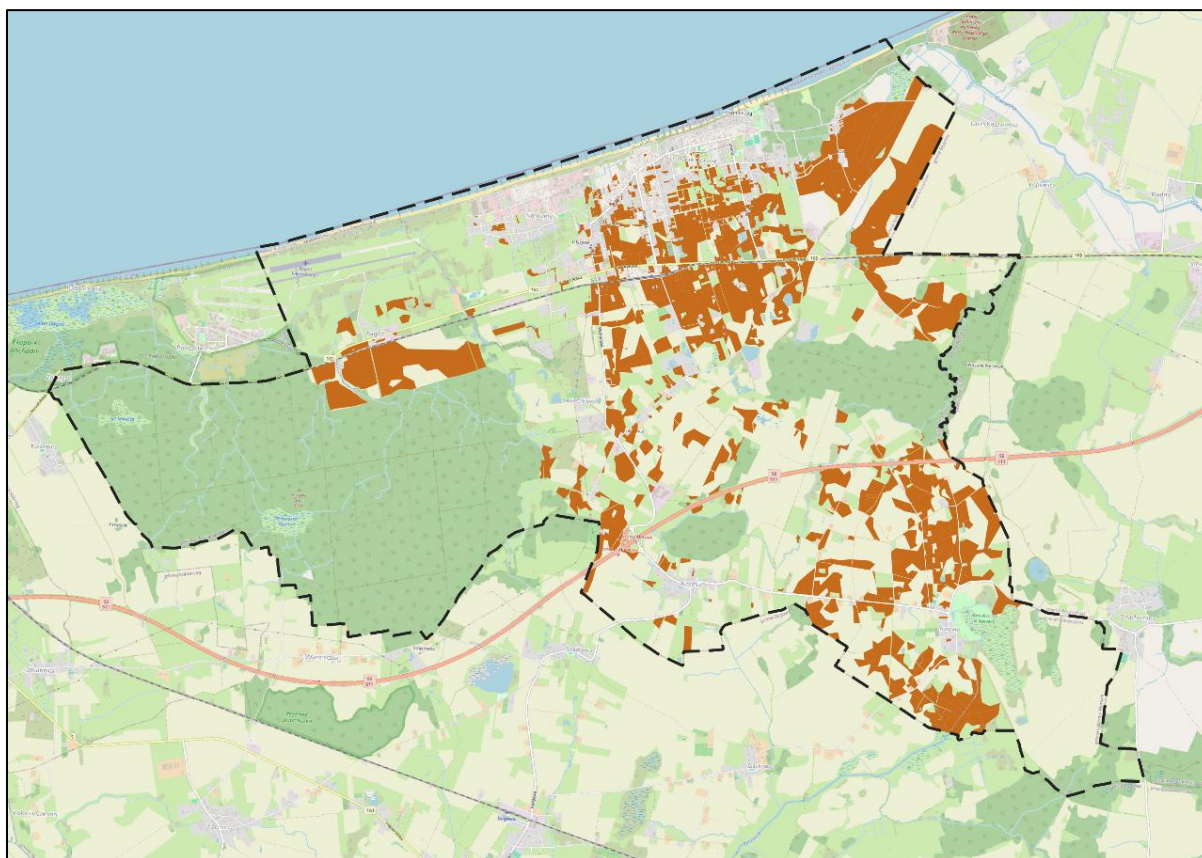
Na obszarze gminy mamy do czynienia ze znacznym udziałem gruntów III klasy bonitacyjnej, które to zajmują łączną powierzchnię 953,74 ha. Zwrócić należy jednak uwagę, że część z nich (zlokalizowanych w północnej części gminy) została przeznaczona na cele nierolnicze w ramach uchwalenia miejscowego planu

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

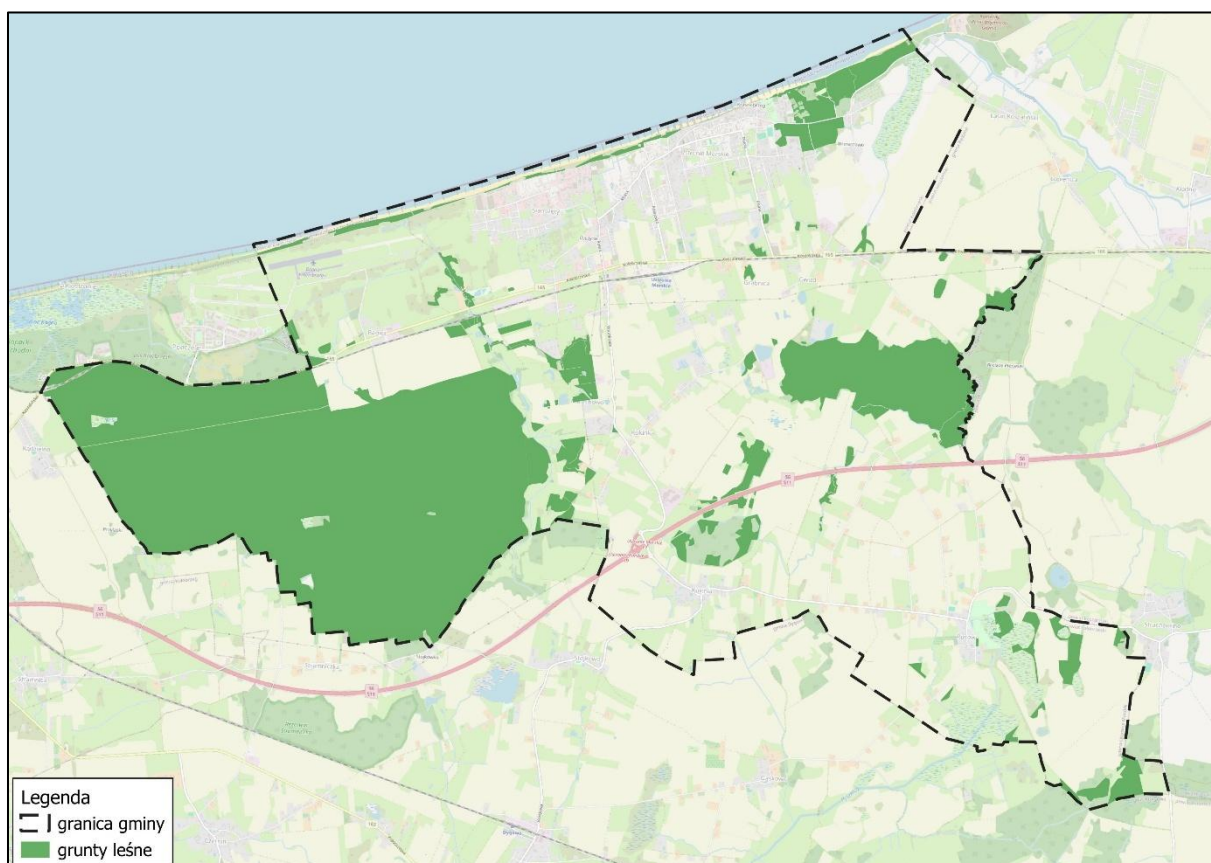
Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi, że na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej (art. 6 ust. 1). Kluczowy dla zagadnienia 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

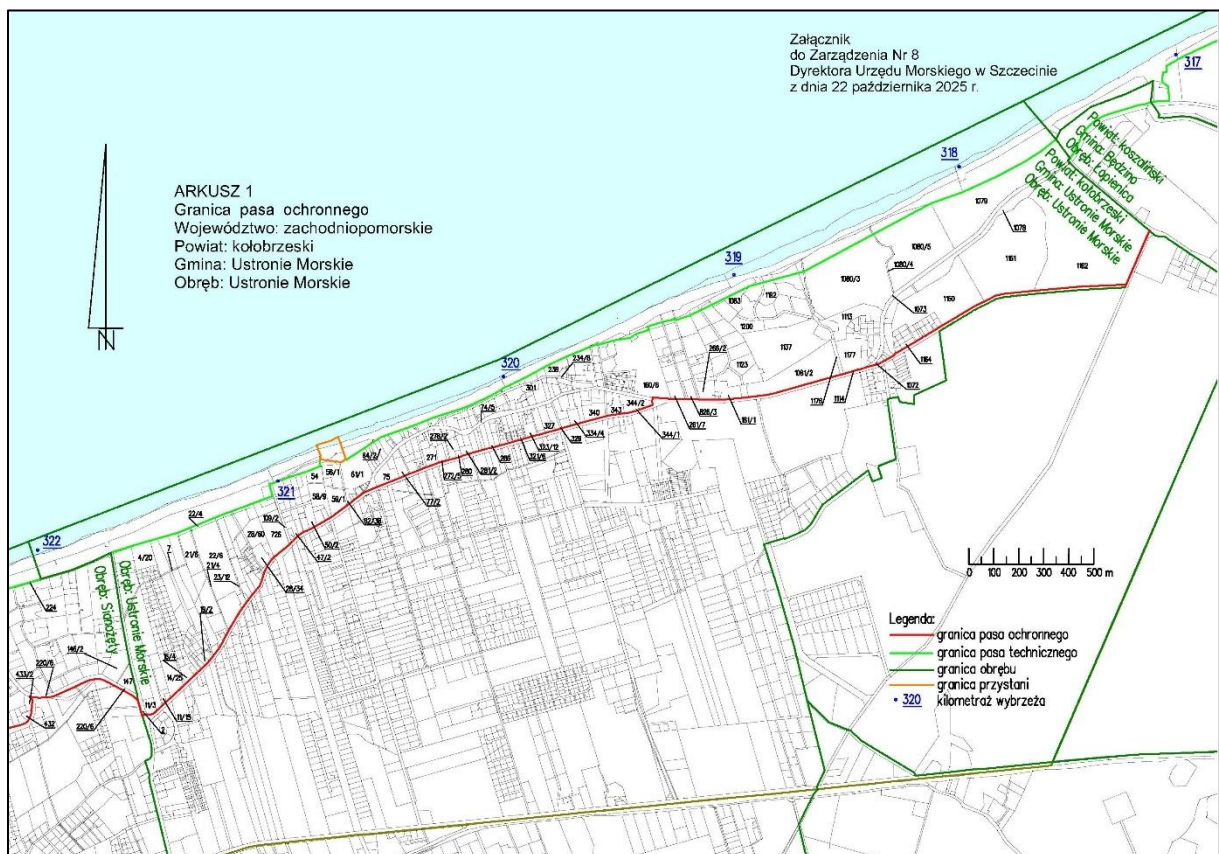
Zgodnie z rejestrem zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej prowadzonym przez WIOŚ w uzgodnieniu z Komendą Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej, w granicach administracyjnych Gminy Ustronie Morskie nie są zlokalizowane zakłady dużego ryzyka oraz zakłady zwiększonego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

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

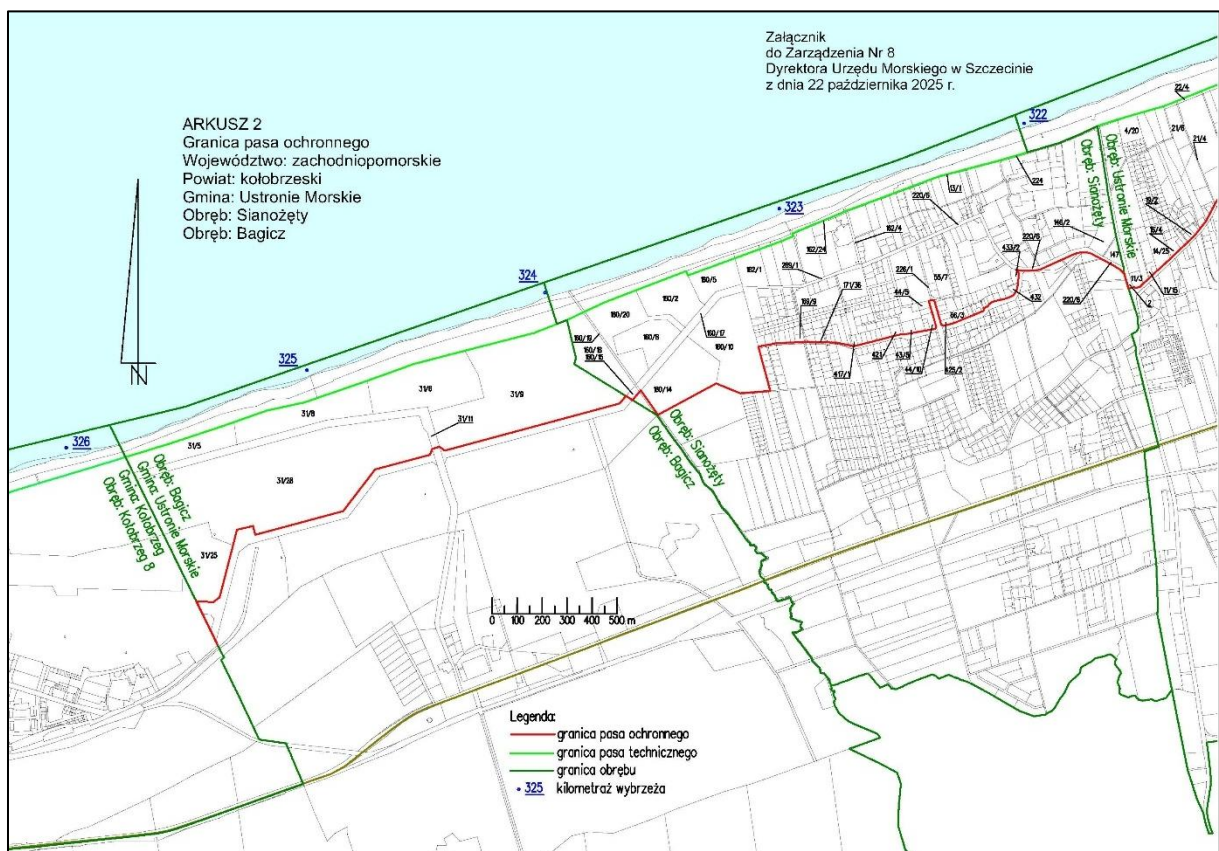
Gmina Ustronie Morskie położona jest w granicach:

- 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, wewnątrzosiedlowych 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**

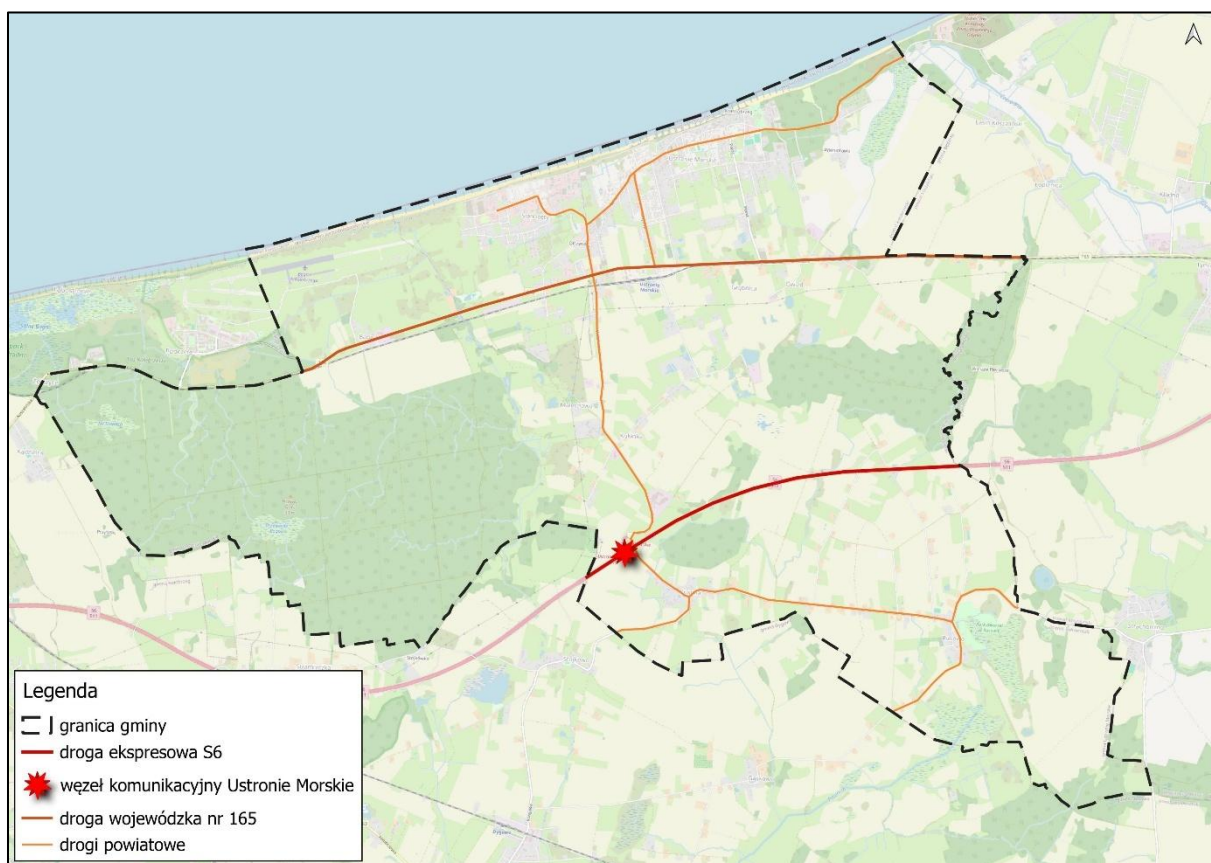
- linia kolejowa nr 402 Koszalin – Goleniów (odcinek Koszalin – Kołobrzeg). Jest to linia kolejowa jednotorowa o znaczeniu państwowym. Jest ona zelektryfikowana i posiada jeden tor. Linia należy w zarządzaniu do PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.

#### **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

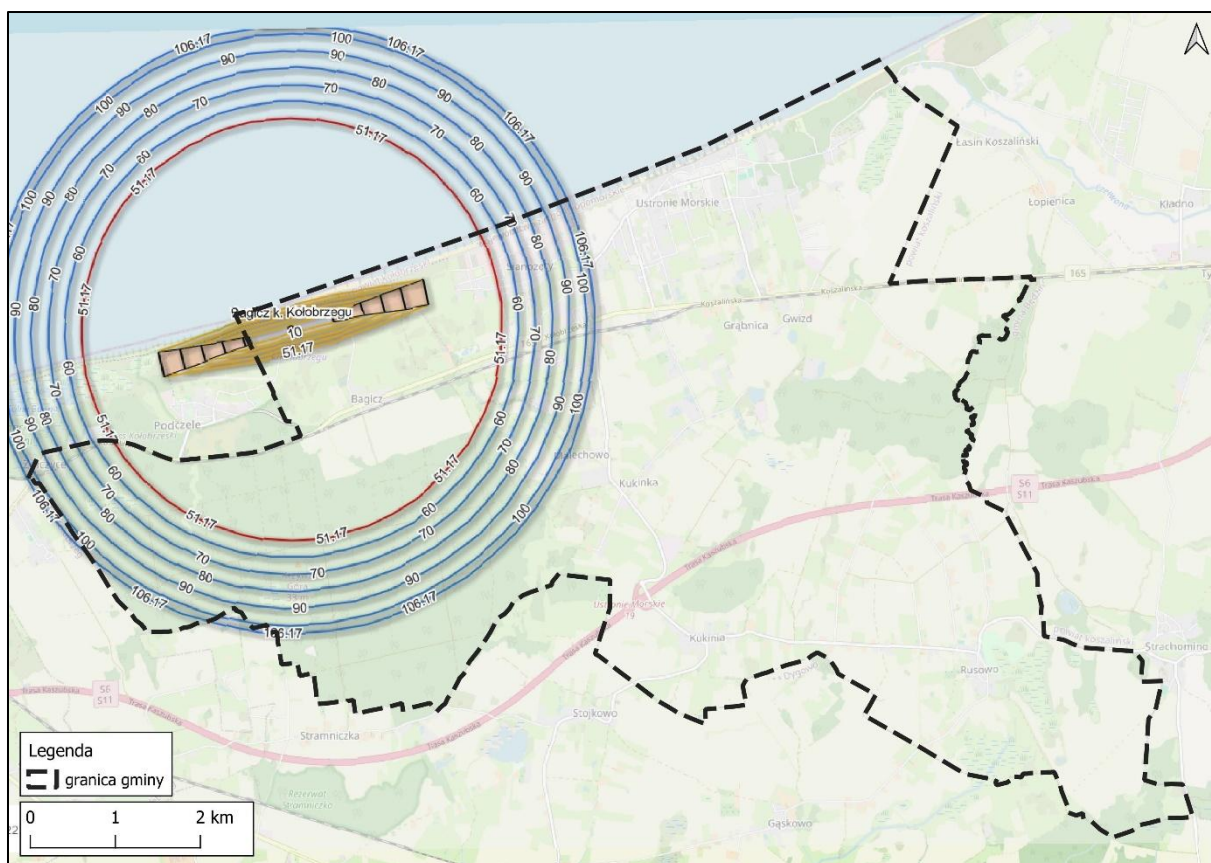
## LOTNISKO BAGICZ K/KOŁOBRZEGU

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 72m<sup>3</sup>/h. Z kolei ujęcie wody w miejscowości Rusowo posiada zasoby eksploatacyjne w wysokości 30m<sup>3</sup>/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 rozprawdzenie 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 rozprawdzone 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 funkcyjnej) 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.

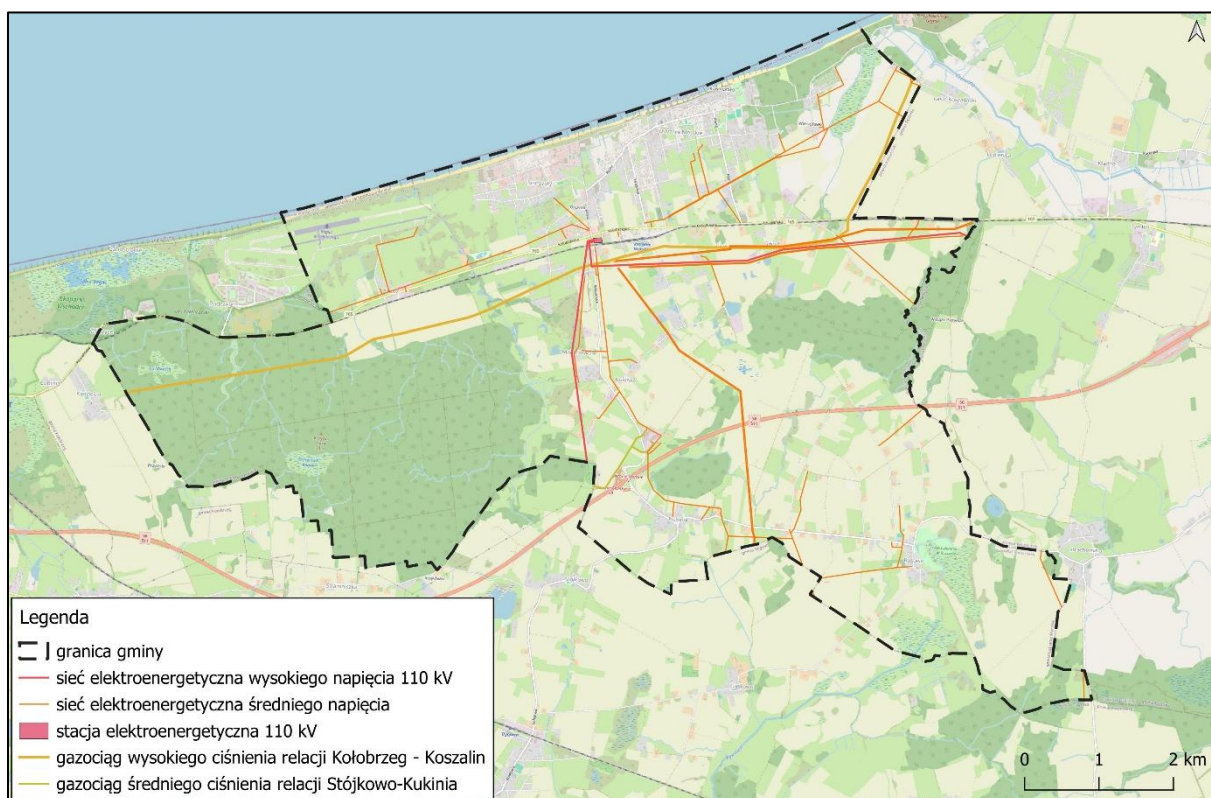
Przy lokalizacji nowych jednostek (turbiny) zespołów elektrowni wiatrowych należy zapewniać zachowanie odległości od skrajnych przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych, będących częścią sieci przesyłowej i dystrybucyjnej energii elektrycznej.

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

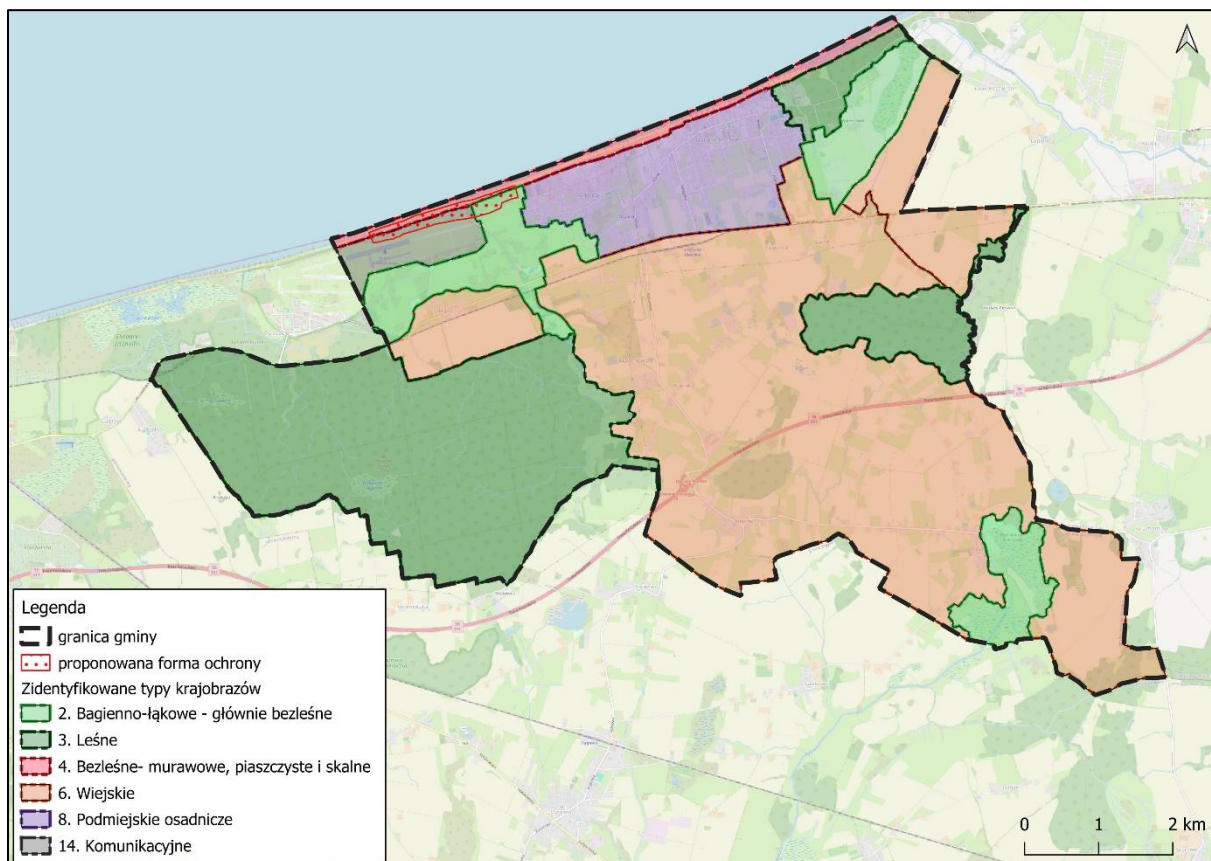
Dla powyższych obiektów infrastruktury technicznej mogą występować wielorakie ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, w tym m.in. z ochroną przed hałasem, zanieczyszczeniem wód, gruntu, ochroną przed degradacją środowiska przyrodniczego, w tym ochrony zdrowia i życia ludności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



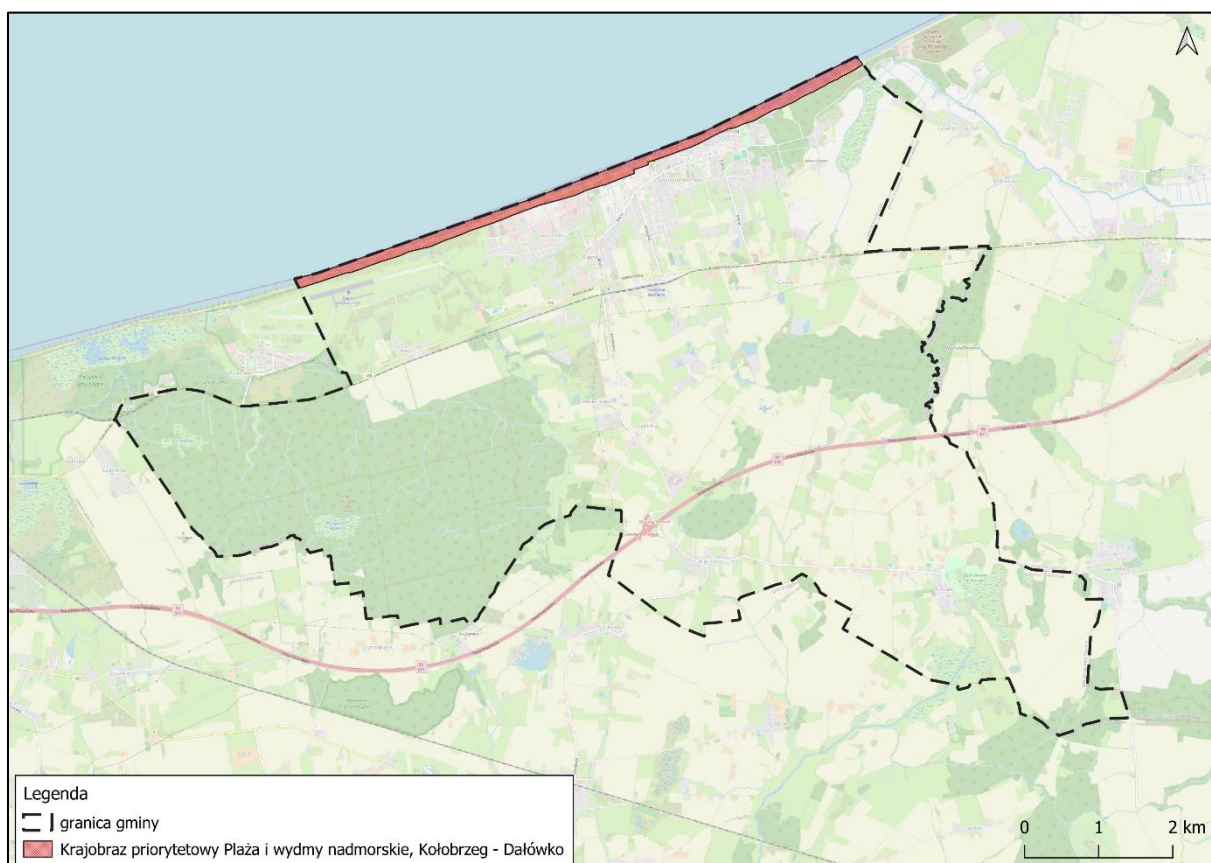
Ryc. 24. Zidentyfikowane typy krajobrazów w granicach gminy Ustronie Morskie, źródło: Audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

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 wydm 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 - 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 permisywne 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 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m<sup>2</sup> 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                |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| <b>dane dla roku 2024</b>                                     |                  |                        |
| ludność gminy                                                 | -                | 3.694 os.              |
| łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie                | PUM <sub>0</sub> | 224.433 m <sup>2</sup> |
| powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca | P <sub>0</sub>   | 63,5 m <sup>2</sup>    |
| <b>dane dla roku 2014</b>                                     |                  |                        |
| powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca | P <sub>-10</sub> | 45,4 m <sup>2</sup>    |
| <b>dane dla roku 2004</b>                                     |                  |                        |
| powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca | P <sub>-20</sub> | 32,3 m <sup>2</sup>    |
| <b>dane prognostyczne dla roku 2044</b>                       |                  |                        |
| prognozowana liczba mieszkańców                               | -                | 3.170 os.              |
| prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5%              | M <sub>20</sub>  | 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

**P<sub>20</sub> wynosi 99,7 m<sup>2</sup>.**

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

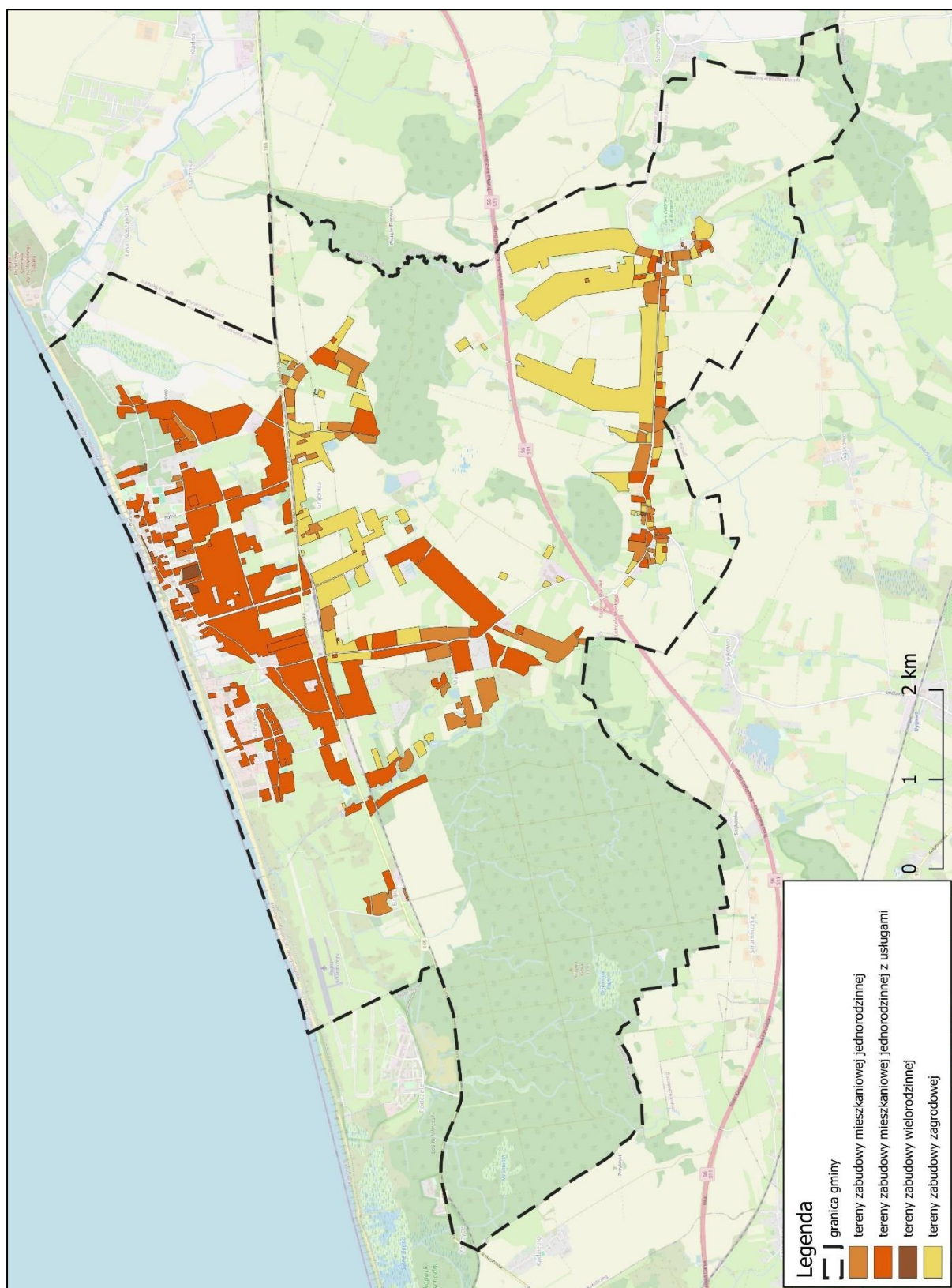
Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego 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:

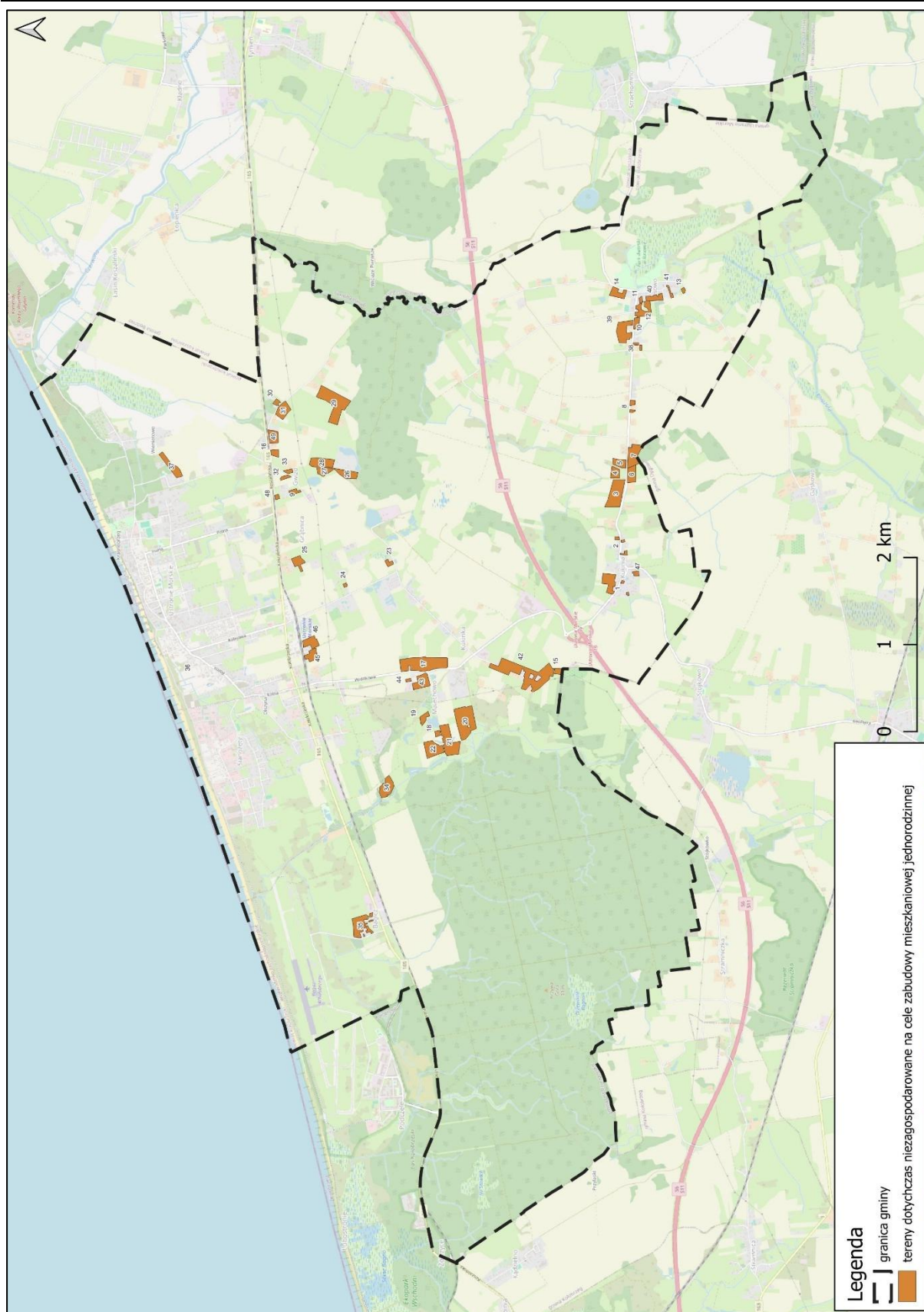
- 95,5646 ha terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonych w MPZP,
- 291,3082 ha terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wyznaczonych w MPZP,
- 236,3562 ha terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczonych w MPZP,
- 2,4478 ha terenów zabudowy zagrodowej wyznaczonej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

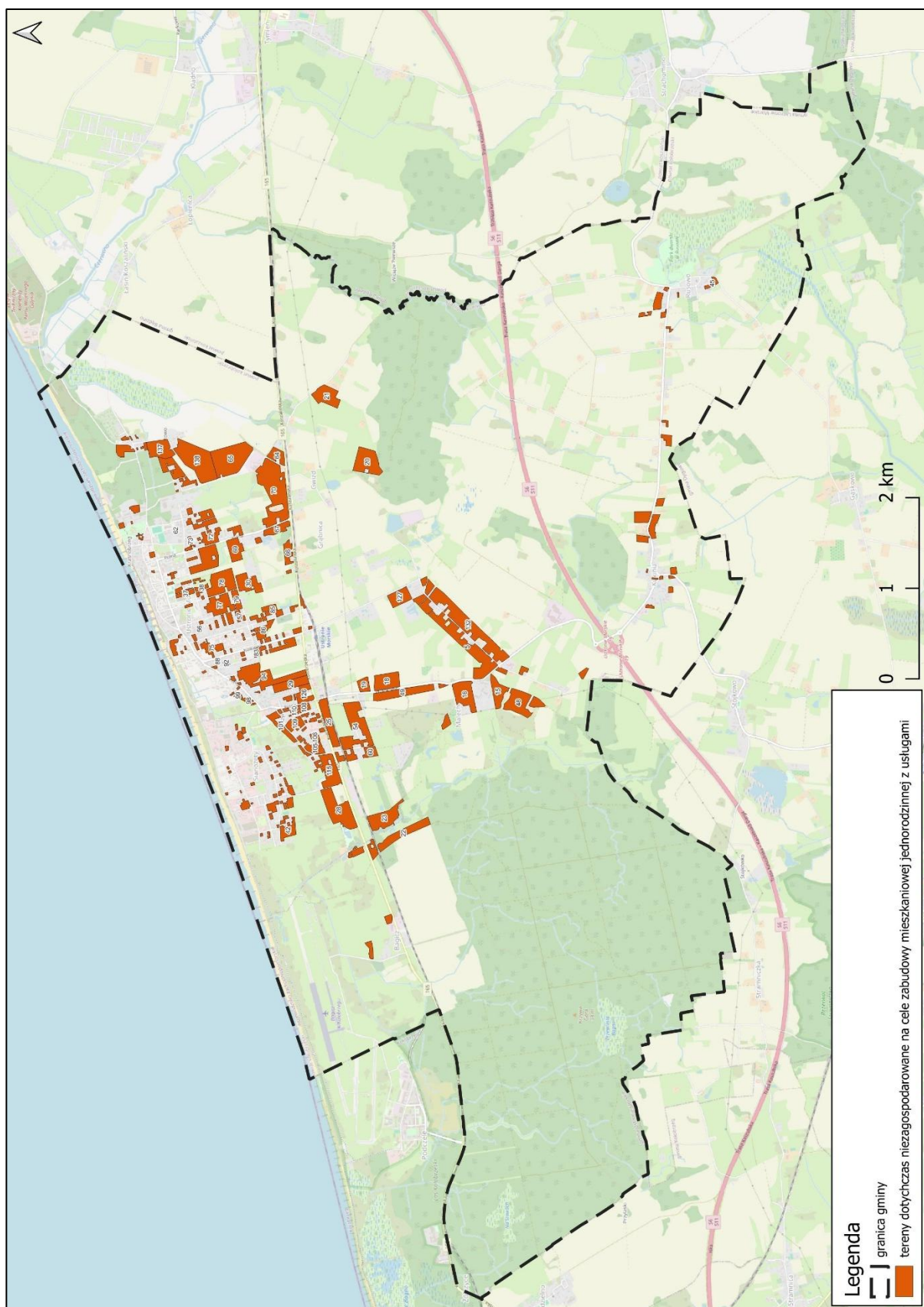


Ryc. 26. Lokalizacja terenów o funkcji związanych z zabudową mieszkaniową wyznaczoną w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Ustronie Morskie, źródło: dane przestrzenne Urzędu Gminy Ustronie Morskie, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation),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

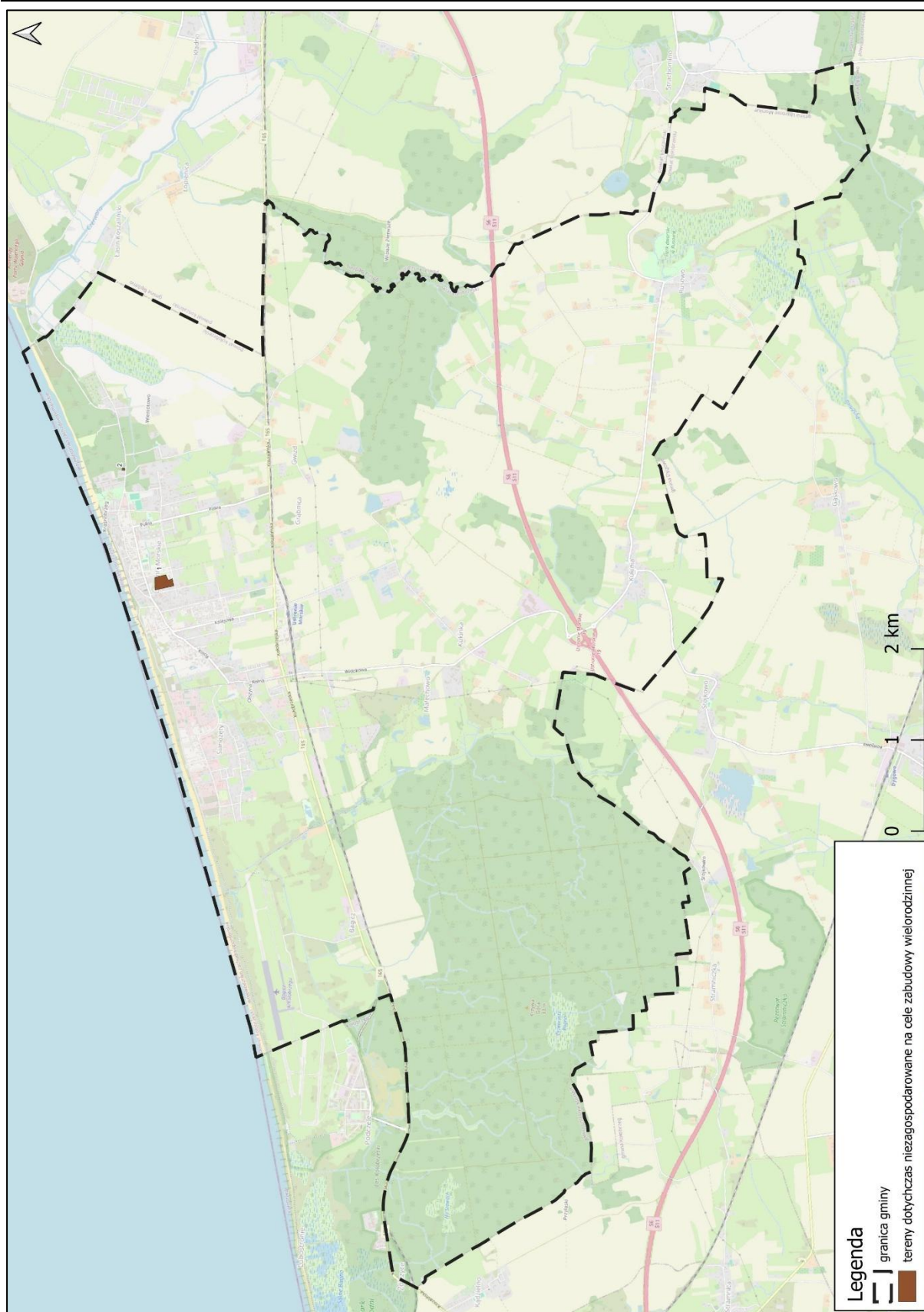
W dalszej kolejności zdiagnozowano, które z terenów umożliwiających przeznaczenie pod realizację funkcji mieszkaniowych wyznaczonych w MPZP nie zostały dotychczas zagospodarowane.



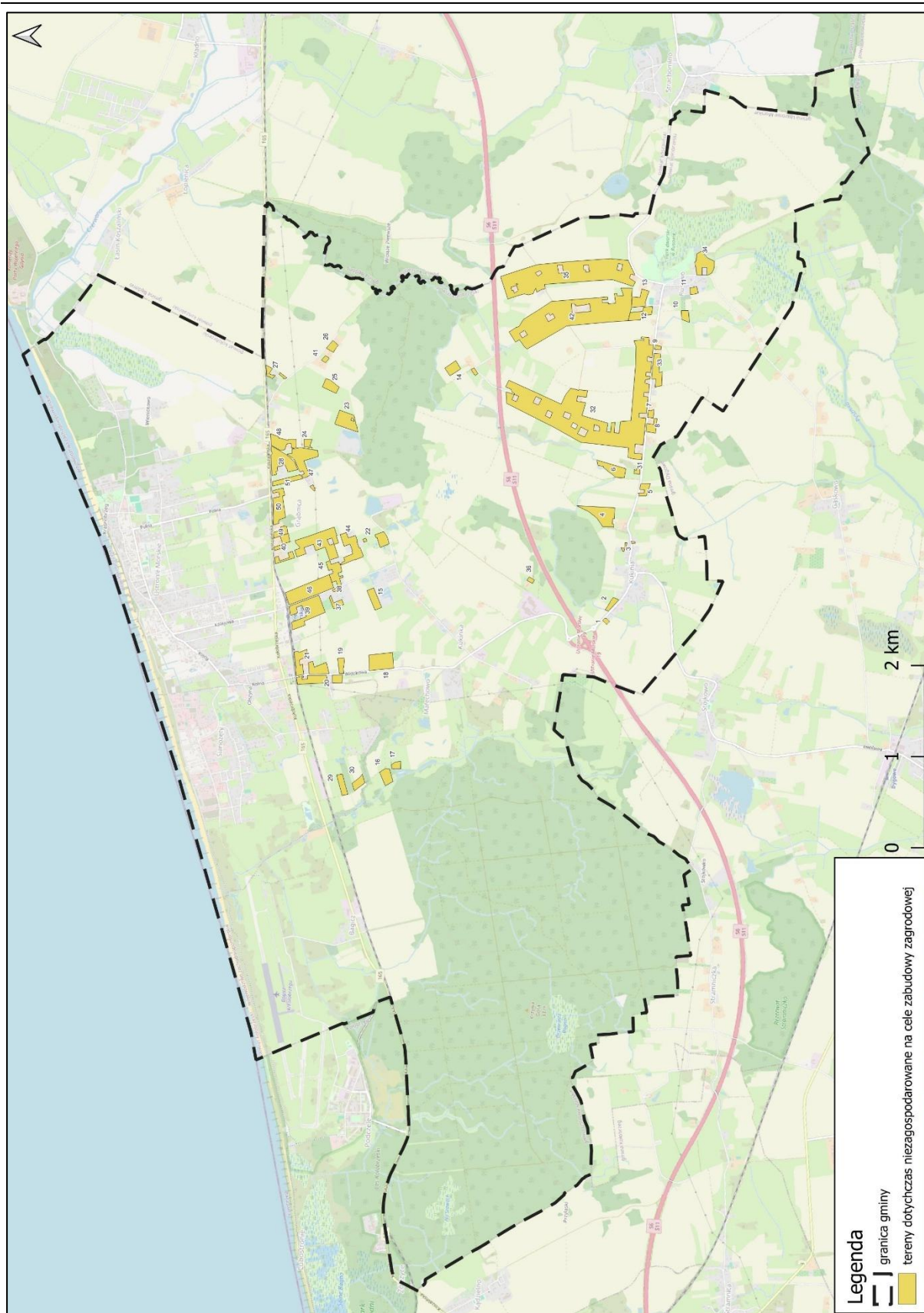
Ryc. 27. Lokalizacja terenów niezagospodarowanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonej w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Ustronie Morskie, źródło: dane przestrzenne Urzędu Gminy Ustronie Morskie, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap 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 dopuszczonej 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 dopuszczonej 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 | <b>40</b>  |
| MN  | 36 | 0,0968  | mieszkaniowe             | jednorodzinna               | wolnostojąca | 800  | 1 - 2 | 32 | <b>3</b>   |
| MN  | 37 | 2,2424  | mieszkaniowe             | jednorodzinna               | wolnostojąca | 800  | 1 - 2 | 32 | <b>72</b>  |
| MN  | 38 | 0,3151  | mieszkaniowe             | jednorodzinna               | wolnostojąca | 1500 | 1 - 2 | 11 | <b>3</b>   |
| MN  | 39 | 3,3210  | mieszkaniowe             | jednorodzinna               | wolnostojąca | 1500 | 1 - 2 | 11 | <b>37</b>  |
| MN  | 40 | 1,1790  | mieszkaniowe             | jednorodzinna               | wolnostojąca | 1500 | 1 - 2 | 11 | <b>13</b>  |
| MN  | 41 | 0,3566  | mieszkaniowe             | jednorodzinna               | wolnostojąca | 1500 | 1 - 2 | 11 | <b>4</b>   |
| MN  | 42 | 10,2916 | mieszkaniowe             | jednorodzinna               | wolnostojąca | 1500 | 1 - 2 | 11 | <b>113</b> |
| MN  | 43 | 2,3789  | mieszkaniowe             | jednorodzinna               | wolnostojąca | 1500 | 1 - 2 | 11 | <b>26</b>  |
| MN  | 44 | 0,1965  | mieszkaniowe             | jednorodzinna               | wolnostojąca | 1500 | 1 - 2 | 11 | <b>2</b>   |
| MN  | 45 | 1,4213  | mieszkaniowe             | jednorodzinna               | wolnostojąca | 800  | 1 - 2 | 32 | <b>45</b>  |
| MN  | 46 | 1,7254  | mieszkaniowe             | jednorodzinna               | wolnostojąca | 800  | 1 - 2 | 32 | <b>55</b>  |
| MN  | 47 | 0,3405  | mieszkaniowe             | jednorodzinna               | wolnostojąca | 1500 | 1 - 2 | 11 | <b>4</b>   |
| MN  | 48 | 0,2593  | mieszkaniowe             | jednorodzinna               | wolnostojąca | 1200 | 1 - 2 | 20 | <b>5</b>   |
| MN  | 49 | 1,5221  | mieszkaniowe             | jednorodzinna               | wolnostojąca | 1500 | 1 - 2 | 11 | <b>17</b>  |
| MNU | 1  | 0,6288  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1500 | 1 - 2 | 9  | <b>6</b>   |
| MNU | 2  | 1,0220  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1500 | 1 - 2 | 9  | <b>9</b>   |
| MNU | 3  | 4,8716  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1500 | 1 - 2 | 9  | <b>44</b>  |
| MNU | 4  | 0,0394  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 800  | 1 - 2 | 24 | <b>1</b>   |
| MNU | 5  | 11,4030 | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 2000 | 1 - 2 | 7  | <b>80</b>  |
| MNU | 6  | 0,6795  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1500 | 1 - 2 | 9  | <b>6</b>   |
| MNU | 7  | 0,2746  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1500 | 1 - 2 | 9  | <b>2</b>   |
| MNU | 8  | 1,0092  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1500 | 1 - 2 | 9  | <b>9</b>   |
| MNU | 9  | 0,3650  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1500 | 1 - 2 | 9  | <b>3</b>   |
| MNU | 10 | 0,1053  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1500 | 1 - 2 | 9  | <b>1</b>   |
| MNU | 11 | 1,6923  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1500 | 1 - 2 | 9  | <b>15</b>  |
| MNU | 12 | 0,4793  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1500 | 1 - 2 | 9  | <b>4</b>   |
| MNU | 13 | 0,6642  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1500 | 1 - 2 | 9  | <b>6</b>   |
| MNU | 14 | 0,5336  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1200 | 1 - 2 | 12 | <b>6</b>   |
| MNU | 15 | 3,6517  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 2000 | 1 - 2 | 7  | <b>26</b>  |
| MNU | 16 | 5,7042  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 2000 | 1 - 2 | 7  | <b>40</b>  |
| MNU | 17 | 0,9776  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 2000 | 1 - 2 | 7  | <b>7</b>   |
| MNU | 18 | 4,6960  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1500 | 1 - 2 | 9  | <b>42</b>  |
| MNU | 19 | 1,7518  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1500 | 1 - 2 | 9  | <b>16</b>  |
| MNU | 20 | 6,5550  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1500 | 1 - 2 | 9  | <b>59</b>  |
| MNU | 21 | 4,8027  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1500 | 1 - 2 | 9  | <b>43</b>  |
| MNU | 22 | 5,0742  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1200 | 1 - 2 | 12 | <b>61</b>  |
| MNU | 23 | 5,7213  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1200 | 1 - 2 | 12 | <b>69</b>  |
| MNU | 24 | 1,3242  | mieszkaniowo<br>usługowe | jednorodzinna<br>z usługami | -            | 1200 | 1 - 2 | 12 | <b>16</b>  |

**Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie**

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

**Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie**

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

**Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie**

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

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

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (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.

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

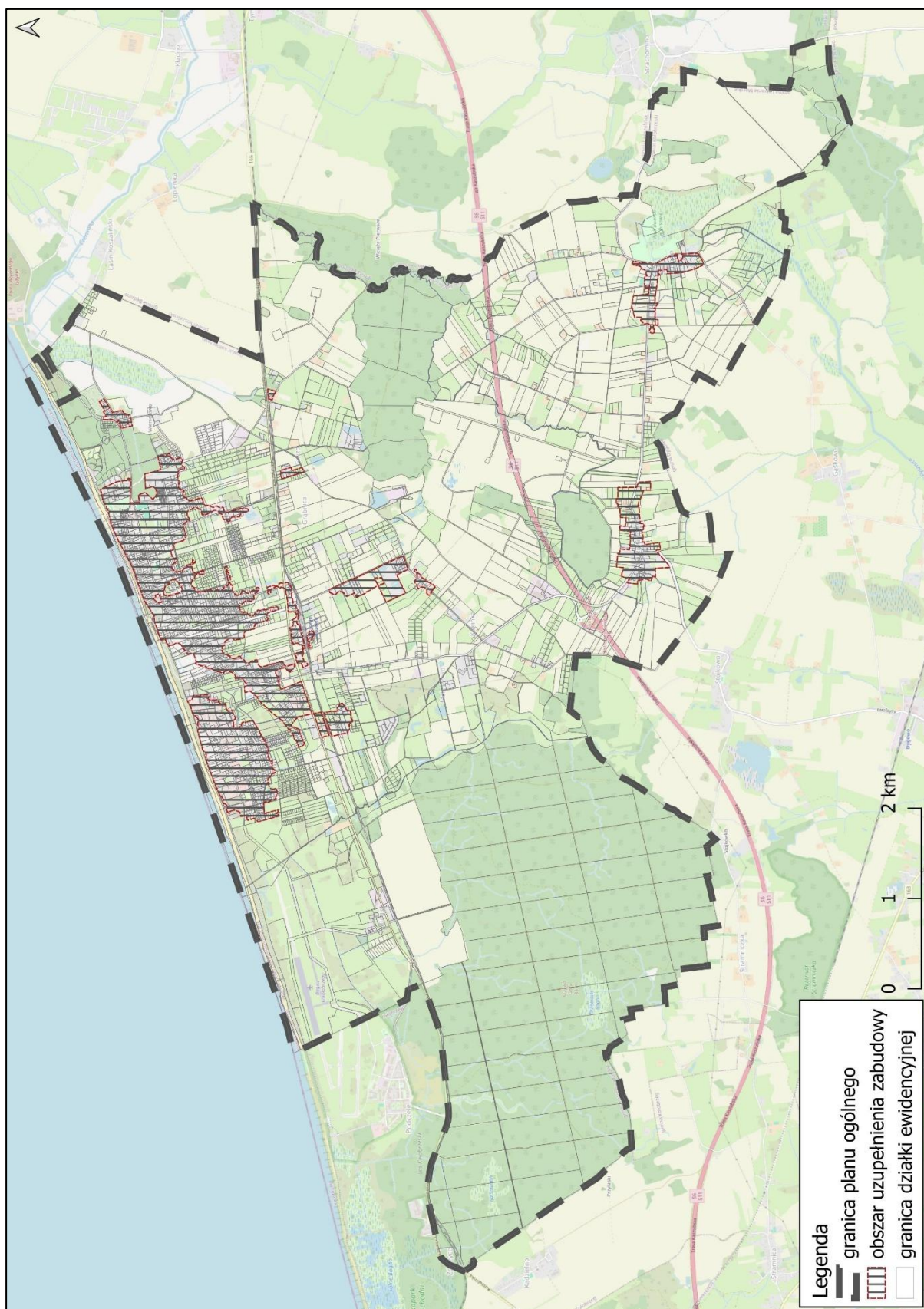
Uwzględniając powyższe ograniczenie możliwości rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy, wskazuje się, że powierzchnia przedmiotowego rozszerzenia ustalona w projekcie Planu ogólnego wynosi:

$$623.289,47 \text{ m}^2 \text{ (zatem mniej niż maksymalne } 786.938,28 \text{ m}^2\text{)}.$$

## 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:

$$3.789.435,71 \text{ m}^2$$



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.

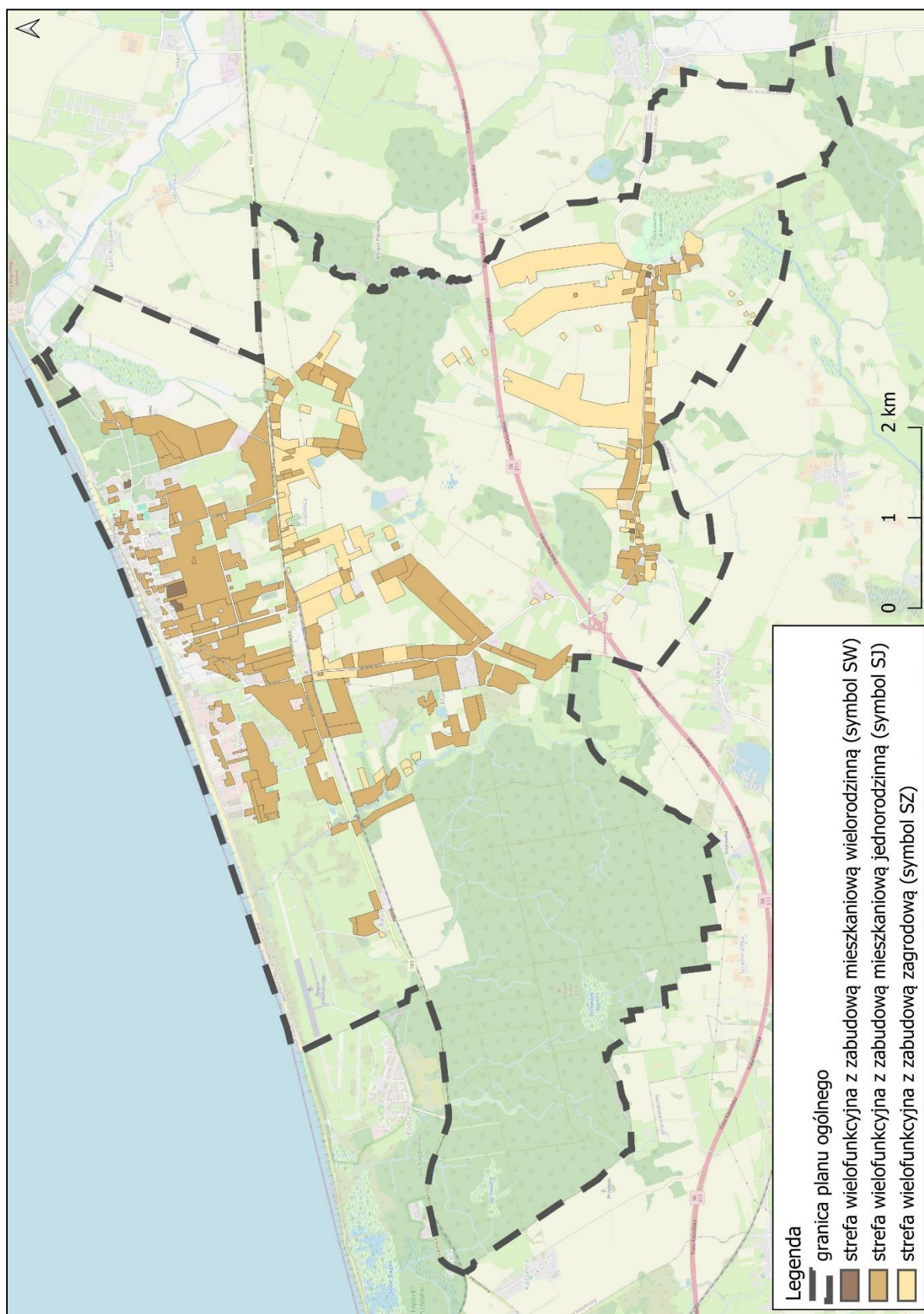
W poniższej tabeli przedstawiono udział powierzchniowy poszczególnych stref, z wyróżnieniem terenów zabudowy istniejącej i terenów niezabudowanych.

**Struktura mieszkaniowych stref planistycznych wyznaczonych w POG**

| Stefa planistyczna<br>wyznaczona w POG | Tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczone w POG [ha] |                                      | ŁĄCZNIE TERENY<br>WYZNACZONE W POG<br>[ha] |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                        | tereny zabudowy istniejącej                         | tereny niezabudowane<br>z MPZP i OUZ |                                            |
| <b>SW</b>                              | 2,8256                                              | 2,4454                               | <b>5,2710</b>                              |
| <b>SJ</b>                              | 180,0404                                            | 400,4394                             | <b>580,4798</b>                            |
| <b>SZ</b>                              | 52,8434                                             | 236,1847                             | <b>289,0281</b>                            |
| <b>RAZEM</b>                           | <b>235,7094</b>                                     | <b>639,0695</b>                      | <b>875,5137</b>                            |

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,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 9                                | 40                                                    |
| 2SW               | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 20                                         | 12                               | 60                                                    |
| 3SW               | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 4SW               | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 30                                                    |
| 5SW               | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 9,5                              | 55                                                    |
| 2SJ               | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 3SJ               | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 9,5                              | 55                                                    |
| 4SJ               | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 9,5                              | 55                                                    |
| 6SJ               | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 9,5                              | 55                                                    |
| 7SJ               | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 9,5                              | 55                                                    |
| 8SJ               | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 9,5                              | 55                                                    |
| 9SJ               | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 11SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 12SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 13SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 15SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 16SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 17SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 18SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 19SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 20SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9,5                              | 50                                                    |
| 21SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1                                          | 30                                         | 11                               | 30                                                    |
| 23SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 24SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 25SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9,5                              | 30                                                    |
| 26SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 27SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 28SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 30SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 32SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 10                               | 50                                                    |
| 33SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 10                               | 65                                                    |
| 34SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 10                               | 60                                                    |
| 35SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 20                                         | 10                               | 65                                                    |
| 36SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 10                               | 65                                                    |
| 37SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 10                               | 65                                                    |
| 38SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1                                          | 30                                         | 11                               | 50                                                    |
| 40SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,9                                        | 35                                         | 9,5                              | 50                                                    |
| 41SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 20                                         | 9,5                              | 70                                                    |
| 42SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 43SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 44SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 20                                         | 9,5                              | 70                                                    |
| 45SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 46SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 48SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 49SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 20                                         | 9,5                              | 70                                                    |
| 50SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 20                                         | 9,5                              | 70                                                    |
| 51SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 20                                         | 9,5                              | 70                                                    |
| 53SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 10                               | 60                                                    |
| 54SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9,5                              | 40                                                    |
| 55SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 10                               | 30                                                    |
| 57SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 3                                          | 60                                         | 15                               | 5                                                     |
| 58SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 3                                          | 60                                         | 15                               | 5                                                     |
| 59SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 60SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 0,6                                        | 30                                         | 9,5                              | 30                                                    |
| 61SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 62SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 63SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 65SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 50                                         | 15                               | 30                                                    |
| 66SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9,5                              | 30                                                    |
| 67SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9,5                              | 30                                                    |
| 68SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9,5                              | 30                                                    |
| 69SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 10                               | 55                                                    |
| 70SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 10                               | 55                                                    |
| 71SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 9,5                              | 55                                                    |
| 73SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 75SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 10                               | 50                                                    |
| 76SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 9,5                              | 55                                                    |
| 78SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 10                               | 60                                                    |
| 79SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 9,5                              | 50                                                    |
| 80SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 10                               | 60                                                    |
| 81SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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                                             |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 82SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 20                                         | 10                               | 65                                                    |
| 83SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1                                          | 30                                         | 11                               | 30                                                    |
| 84SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1                                          | 30                                         | 11                               | 30                                                    |
| 85SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1                                          | 30                                         | 11                               | 30                                                    |
| 86SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1                                          | 30                                         | 11                               | 30                                                    |
| 87SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1                                          | 30                                         | 11                               | 30                                                    |
| 88SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 9,5                              | 55                                                    |
| 89SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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                                             |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 90SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 20                                         | 12                               | 60                                                    |
| 93SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,9                                        | 30                                         | 12                               | 40                                                    |
| 94SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,8                                        | 60                                         | 12                               | 15                                                    |
| 95SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,8                                        | 60                                         | 12                               | 15                                                    |
| 96SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,7                                        | 35                                         | 9,5                              | 25                                                    |
| 97SJ              | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,7                                        | 35                                         | 9,5                              | 30                                                    |
| 100SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 30                                                    |
| 101SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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                                             |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 102SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 103SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 104SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 30                                                    |
| 105SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 30                                                    |
| 106SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,8                                        | 60                                         | 12                               | 15                                                    |
| 107SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,8                                        | 60                                         | 12                               | 15                                                    |
| 108SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,8                                        | 40                                         | 10                               | 30                                                    |
| 109SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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                                                                                                        |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 110SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 111SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 0,9                                        | 30                                         | 12                               | 30                                                    |
| 112SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1,8                                        | 60                                         | 12                               | 15                                                    |
| 113SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 115SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 116SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 2                                          | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 119SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 0,9                                        | 30                                         | 12                               | 30                                                    |
| 120SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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                                             |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 121SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 122SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 123SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 124SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 125SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 126SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 127SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 128SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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                                             |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 129SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,8                                        | 60                                         | 12                               | 15                                                    |
| 130SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 131SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,5                                        | 80                                         | 14                               | 15                                                    |
| 132SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1                                          | 40                                         | 18                               | 30                                                    |
| 133SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 60                                         | 14                               | 15                                                    |
| 134SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 135SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 136SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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                                             |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 137SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 138SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 25                                                    |
| 139SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 25                                                    |
| 140SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 141SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 142SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 50                                         | 15                               | 30                                                    |
| 143SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 40                                                    |
| 144SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 35                                                    |

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                                                                                                        |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 146SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 147SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 148SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 149SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 0,4                                        | 20                                         | 9,5                              | 60                                                    |
| 150SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 10                               | 50                                                    |
| 152SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 10                               | 50                                                    |
| 153SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 154SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 0,9                                        | 30                                         | 12                               | 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                                             |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 155SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 30                                                    |
| 156SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 20                                         | 9,5                              | 70                                                    |
| 157SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 10                               | 50                                                    |
| 158SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 30                                                    |
| 159SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 30                                                    |
| 160SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 161SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 162SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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                                             |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 163SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 9,5                              | 50                                                    |
| 164SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1                                          | 35                                         | 12                               | 50                                                    |
| 165SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,7                                        | 30                                         | 10                               | 50                                                    |
| 166SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 10                               | 70                                                    |
| 167SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 10                               | 70                                                    |
| 168SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 10                               | 65                                                    |
| 169SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 10                               | 60                                                    |
| 170SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,2                                        | 10                                         | 10                               | 75                                                    |

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                                             |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 171SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 10                               | 60                                                    |
| 172SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1                                          | 35                                         | 12                               | 50                                                    |
| 173SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,9                                        | 30                                         | 12                               | 40                                                    |
| 174SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,8                                        | 25                                         | 12                               | 50                                                    |
| 175SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 50                                         | 15                               | 30                                                    |
| 176SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 25                                                    |
| 177SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 3                                          | 60                                         | 18                               | 15                                                    |
| 178SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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                                             |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 179SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 180SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 181SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 10                                                    |
| 182SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 10                                                    |
| 183SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 10                                                    |
| 184SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,8                                        | 60                                         | 12                               | 15                                                    |
| 185SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 186SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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                                             |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 187SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 10                                                    |
| 188SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 25                                                    |
| 189SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 190SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 10                                                    |
| 191SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 192SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 193SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,8                                        | 60                                         | 12                               | 20                                                    |
| 194SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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                                             |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 195SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 10                                                    |
| 196SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 30                                                    |
| 197SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 198SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 199SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 200SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,8                                        | 60                                         | 12                               | 15                                                    |
| 201SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 10                                                    |
| 202SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,4                                        | 35                                         | 15                               | 35                                                    |

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                                             |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 203SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 206SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 3                                          | 60                                         | 15                               | 30                                                    |
| 207SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9,5                              | 30                                                    |
| 208SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9,5                              | 30                                                    |
| 209SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9,5                              | 30                                                    |
| 210SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9,5                              | 30                                                    |
| 211SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9,5                              | 30                                                    |
| 212SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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                                                                                                        |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 213SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 20                                         | 13                               | 50                                                    |
| 214SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 0,6                                        | 20                                         | 12                               | 60                                                    |
| 215SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1,8                                        | 60                                         | 12                               | 30                                                    |
| 216SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 0,7                                        | 25                                         | 9,5                              | 30                                                    |
| 217SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 30                                                    |
| 218SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 0,5                                        | 15                                         | 10                               | 80                                                    |
| 219SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 220SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 0                                          | 0                                          | 0                                | 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                                                                                                        |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 221SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 222SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 10                               | 50                                                    |
| 223SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0                                          | 0                                          | 0                                | 50                                                    |
| 224SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 225SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 0                                          | 0                                          | 0                                | 30                                                    |
| 226SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 30                                                    |
| 228SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 229SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                            | 0,4                                        | 10                                         | 15                               | 60                                                    |

| 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                                             |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 230SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 40                                         | 15                               | 50                                                    |
| 231SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 10                               | 65                                                    |
| 232SJ             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 15                               | 50                                                    |
| 2SZ               | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 15                               | 50                                                    |
| 3SZ               | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 15                               | 60                                                    |
| 4SZ               | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 15                               | 50                                                    |
| 5SZ               | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 15                               | 50                                                    |
| 6SZ               | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług, teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód    | 0,5                                        | 25                                         | 15                               | 50                                                    |
| 7SZ               | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,3                                        | 15                                         | 15                               | 60                                                    |
| 9SZ               | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 10SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,3                                        | 15                                         | 15                               | 60                                                    |
| 11SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,3                                        | 15                                         | 15                               | 60                                                    |
| 12SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 13SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 14SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 16SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 17SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 18SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 19SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 20SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 21SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 23SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 24SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 20                                         | 15                               | 70                                                    |
| 25SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 26SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 20                                         | 15                               | 70                                                    |
| 27SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,3                                        | 15                                         | 15                               | 65                                                    |
| 28SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 15                               | 60                                                    |
| 30SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 15                               | 50                                                    |
| 31SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 15                               | 50                                                    |
| 32SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 20                                         | 15                               | 50                                                    |
| 33SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 34SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 35SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 50                                                    |
| 38SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1                                          | 30                                         | 15                               | 30                                                    |
| 39SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1                                          | 30                                         | 15                               | 30                                                    |
| 40SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 30                                         | 15                               | 30                                                    |
| 41SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1                                          | 30                                         | 15                               | 30                                                    |
| 42SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 20                                         | 15                               | 70                                                    |
| 43SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1                                          | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 45SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 15                               | 60                                                    |
| 46SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 15                               | 60                                                    |
| 47SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,3                                        | 15                                         | 15                               | 60                                                    |
| 48SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,3                                        | 15                                         | 15                               | 60                                                    |
| 49SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,3                                        | 15                                         | 15                               | 60                                                    |
| 50SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 52SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,3                                        | 15                                         | 15                               | 60                                                    |
| 53SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,3                                        | 15                                         | 15                               | 60                                                    |
| 54SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 40                                                    |
| 55SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 40                                                    |
| 57SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 40                                                    |
| 58SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 15                               | 30                                                    |
| 60SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 15                               | 30                                                    |
| 61SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 15                               | 30                                                    |
| 62SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 15                               | 30                                                    |
| 63SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 15                               | 30                                                    |
| 64SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 15                               | 30                                                    |
| 65SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                            | 0,5                                        | 20                                         | 15                               | 70                                                    |
| 67SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren wielkotowarowej produkcji rolnej,<br>teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 25                                         | 15                               | 45                                                    |
| 68SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                            | 0,6                                        | 30                                         | 15                               | 40                                                    |
| 69SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                            | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 60                                                    |
| 70SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                            | 0,6                                        | 30                                         | 15                               | 60                                                    |
| 71SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                            | 0,5                                        | 20                                         | 15                               | 70                                                    |
| 72SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 20                                         | 15                               | 70                                                    |
| 74SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,5                                        | 20                                         | 15                               | 70                                                    |
| 75SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 40                                                    |
| 76SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 20                                         | 15                               | 50                                                    |
| 77SZ              | teren zabudowy zagrodowej,<br>teren produkcji w gospodarstwach rolnych,<br>teren akwakultury i obsługi rybactwa,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 4SU               | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 40                                         | 18                               | 30                                                    |
| 5SU               | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 40                                         | 16                               | 30                                                    |
| 6SU               | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 50                                         | 15                               | 30                                                    |
| 7SU               | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 40                                         | 18                               | 30                                                    |
| 8SU               | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 40                                         | 18                               | 30                                                    |
| 9SU               | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 10SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 40                                         | 18                               | 30                                                    |
| 12SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 14SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 30                                         | 15                               | 45                                                    |
| 15SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,5                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 16SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 60                                         | 14                               | 15                                                    |
| 17SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 50                                         | 15                               | 30                                                    |
| 18SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 30                                         | 15                               | 40                                                    |
| 19SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 20SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 21SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 22SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 40                                         | 18                               | 30                                                    |
| 23SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 40                                         | 18                               | 30                                                    |
| 24SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                 | 2                                          | 40                                         | 18                               | 40                                                    |
| 26SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                 | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 27SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                 | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 28SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni słonecznej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 30                                         | 15                               | 30                                                    |
| 30SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                 | 1,2                                        | 60                                         | 12                               | 40                                                    |
| 31SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                 | 2                                          | 40                                         | 18                               | 30                                                    |
| 32SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                 | 0,6                                        | 20                                         | 12                               | 60                                                    |
| 33SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                 | 2                                          | 50                                         | 16                               | 20                                                    |
| 34SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                 | 1,2                                        | 30                                         | 15                               | 50                                                    |
| 35SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                 | 3                                          | 60                                         | 18                               | 15                                                    |
| 36SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                 | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 37SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 40                                                    |
| 42SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 0,4                                        | 20                                         | 8                                | 50                                                    |
| 43SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 44SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren składów i magazynów,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9,5                              | 40                                                    |
| 45SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 1,2                                        | 30                                         | 15                               | 50                                                    |
| 46SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 40                                                    |
| 51SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 1,2                                        | 30                                         | 15                               | 60                                                    |
| 52SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 1                                          | 30                                         | 11                               | 30                                                    |
| 53SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 40                                                    |
| 54SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren składów i magazynów,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 10                               | 30                                                    |
| 56SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 0,2                                        | 15                                         | 6                                | 65                                                    |
| 57SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                               | 0,6                                        | 20                                         | 12                               | 60                                                    |
| 60SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                               | 0,5                                        | 25                                         | 10                               | 50                                                    |
| 61SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren składów i magazynów,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                 | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 62SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                               | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 30                                                    |
| 63SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren składów i magazynów,<br>teren elektrowni słonecznej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,8                                        | 40                                         | 10                               | 30                                                    |
| 64SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                               | 0,8                                        | 40                                         | 10                               | 30                                                    |
| 65SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                               | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 66SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                               | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 10                                                    |
| 67SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                               | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 68SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                                               | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 69SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren składów i magazynów,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 71SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 0,6                                        | 20                                         | 12                               | 60                                                    |
| 72SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 25                                                    |
| 73SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 0,2                                        | 20                                         | 5                                | 60                                                    |
| 74SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 2                                          | 40                                         | 18                               | 25                                                    |
| 75SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 1                                          | 40                                         | 10                               | 30                                                    |
| 77SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 2                                          | 40                                         | 18                               | 30                                                    |
| 78SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 30                                                    |
| 79SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 80SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 81SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                               | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 82SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1                                          | 30                                         | 11                               | 30                                                    |
| 84SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 10                               | 40                                                    |
| 85SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 86SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 10                               | 30                                                    |
| 87SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 20                                         | 12                               | 60                                                    |
| 88SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,2                                        | 25                                         | 10                               | 60                                                    |
| 89SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 40                                         | 18                               | 40                                                    |
| 90SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,4                                        | 35                                         | 15                               | 45                                                    |
| 93SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 94SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 30                                                    |
| 95SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 96SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 98SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 99SU              | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 10                                                    |
| 100SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,8                                        | 60                                         | 12                               | 10                                                    |
| 101SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,8                                        | 60                                         | 12                               | 15                                                    |
| 102SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,8                                        | 60                                         | 12                               | 25                                                    |
| 103SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 40                                         | 12                               | 35                                                    |
| 104SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 60                                         | 10                               | 15                                                    |
| 105SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 106SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 40                                         | 18                               | 30                                                    |
| 107SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 108SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 4,6                                        | 65                                         | 21                               | 10                                                    |
| 110SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 40                                                    |
| 111SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,4                                        | 60                                         | 15                               | 15                                                    |
| 112SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 113SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 20                                                    |
| 114SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 20                                         | 12                               | 60                                                    |
| 115SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 20                                         | 12                               | 60                                                    |
| 116SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 20                                         | 12                               | 60                                                    |
| 117SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 118SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 40                                         | 18                               | 30                                                    |
| 119SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 120SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0                                          | 0                                          | 0                                | 40                                                    |
| 122SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 30                                         | 15                               | 50                                                    |
| 123SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0                                          | 0                                          | 0                                | 70                                                    |
| 124SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2,5                                        | 50                                         | 18                               | 30                                                    |
| 125SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0                                          | 0                                          | 0                                | 30                                                    |
| 126SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0                                          | 0                                          | 0                                | 30                                                    |
| 127SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0                                          | 0                                          | 0                                | 30                                                    |
| 128SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 30                                         | 15                               | 40                                                    |
| 129SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,8                                        | 35                                         | 18                               | 45                                                    |
| 130SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0                                          | 0                                          | 0                                | 45                                                    |
| 131SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 2                                          | 40                                         | 18                               | 40                                                    |
| 132SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1                                          | 30                                         | 15                               | 50                                                    |
| 134SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 135SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,3                                        | 25                                         | 40                               | 50                                                    |
| 136SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 40                                         | 15                               | 30                                                    |
| 137SU             | teren usług,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,9                                        | 30                                         | 12                               | 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,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług,<br>teren składów i magazynów,<br>teren elektrowni słonecznej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,4                                        | 30                                         | 6                                | 50                                                    |
| 3SP               | teren produkcji,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9                                | 40                                                    |
| 4SP               | teren produkcji,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 40                                         | 15                               | 20                                                    |
| 6SP               | teren produkcji,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,8                                        | 60                                         | 15                               | 40                                                    |
| 7SP               | teren produkcji,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1                                          | 50                                         | 10                               | 35                                                    |

| 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                                                             |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 8SP               | teren produkcji,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,5                                        | 50                                         | 17                               | 20                                                    |
| 9SP               | teren produkcji,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,5                                        | 50                                         | 17                               | 20                                                    |
| 10SP              | teren produkcji,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,5                                        | 50                                         | 17                               | 20                                                    |
| 11SP              | teren produkcji,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1                                          | 30                                         | 9                                | 40                                                    |
| 12SP              | teren produkcji,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,2                                        | 40                                         | 15                               | 20                                                    |
| 13SP              | teren produkcji,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 1,6                                        | 40                                         | 15                               | 40                                                    |
| 14SP              | teren produkcji,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,6                                        | 30                                         | 9                                | 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,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                     | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 3SI               | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                     | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 4SI               | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                     | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 6SI               | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                     | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 7SI               | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                     | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 8SI               | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                     | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 9SI               | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren usług,<br>teren produkcji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 10SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód                                     | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 11SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren produkcji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 13SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 14SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 15SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 16SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 18SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 20SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 21SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 22SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 23SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 24SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 25SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 27SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 28SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 29SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | 20                                                    |
| 30SI              | teren infrastruktury technicznej,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych | teren zieleni urządzonej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                    | 0,1                                        | 10                                         | 5                                | 50                                                    |
| 2SN               | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                       | 0                                          | 0                                          | 0                                | 60                                                    |
| 5SN               | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0,2                                        | 10                                         | 10                               | 70                                                    |
| 6SN               | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług turystyki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu          | 0                                          | 0                                          | 0                                | 60                                                    |
| 7SN               | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                       | 0                                          | 0                                          | 0                                | 70                                                    |
| 9SN               | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                       | 0                                          | 0                                          | 0                                | 80                                                    |
| 8SN               | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                       | 0                                          | 0                                          | 0                                | 70                                                    |
| 10SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0,6                                        | 30                                         | 10                               | 50                                                    |
| 11SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>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,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                          | 0,6                                        | 30                                         | 10                               | 50                                                    |
| 13SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                                                | 0                                          | 0                                          | 0                                | 60                                                    |
| 15SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                          | 0                                          | 0                                          | 0                                | 60                                                    |
| 16SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren usług edukacji,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 1,2                                        | 50                                         | 12                               | 50                                                    |
| 17SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                          | 0,2                                        | 10                                         | 10                               | 50                                                    |
| 18SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                          | 0,2                                        | 10                                         | 10                               | 50                                                    |
| 19SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                          | 0                                          | 0                                          | 0                                | 80                                                    |
| 20SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>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,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                       | 0,5                                        | 20                                         | 12                               | 30                                                    |
| 22SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren usług gastronomii,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                           | 2                                          | 40                                         | 18                               | 25                                                    |
| 23SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren usług gastronomii,<br>teren usług turystyki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0,7                                        | 20                                         | 13                               | 50                                                    |
| 24SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                       | 0                                          | 0                                          | 0                                | 60                                                    |
| 26SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                                          | 0                                          | 0                                          | 0                                | 60                                                    |
| 27SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                                          | 0                                          | 0                                          | 0                                | 70                                                    |
| 28SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                                          | 0                                          | 0                                          | 0                                | 70                                                    |
| 29SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren zieleni naturalnej,<br>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,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0                                          | 0                                          | 0                                | 60                                                    |
| 32SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0                                          | 0                                          | 0                                | 70                                                    |
| 33SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0                                          | 0                                          | 0                                | 80                                                    |
| 34SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0                                          | 0                                          | 0                                | 80                                                    |
| 35SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0                                          | 0                                          | 0                                | 60                                                    |
| 36SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0                                          | 0                                          | 0                                | 70                                                    |
| 37SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0                                          | 0                                          | 0                                | 90                                                    |
| 38SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>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,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren usług turystyki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0,2                                        | 10                                         | 10                               | 80                                                    |
| 40SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                                                 | 0                                          | 0                                          | 0                                | 80                                                    |
| 41SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                           | 0                                          | 0                                          | 0                                | 80                                                    |
| 42SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                           | 0                                          | 0                                          | 0                                | 80                                                    |
| 43SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                           | 0                                          | 0                                          | 0                                | 80                                                    |
| 44SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                           | 0                                          | 0                                          | 0                                | 70                                                    |
| 45SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                           | 0                                          | 0                                          | 0                                | 60                                                    |
| 46SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>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                                                                                                     |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 48SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                       | 0,1                                        | 10                                         | 9,5                              | 50                                                    |
| 49SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                       | 0,1                                        | 10                                         | 9,5                              | 50                                                    |
| 50SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług turystyki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                             | 0,2                                        | 10                                         | 9,5                              | 80                                                    |
| 51SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                       | 0                                          | 0                                          | 0                                | 80                                                    |
| 53SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0                                          | 0                                          | 0                                | 80                                                    |
| 54SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0,2                                        | 10                                         | 10                               | 70                                                    |
| 55SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                       | 0                                          | 0                                          | 0                                | 50                                                    |
| 56SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                       | 0                                          | 0                                          | 5                                | 50                                                    |
| 57SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług turystyki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu          | 1                                          | 20                                         | 15                               | 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                                                                                                                                                           |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 58SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług turystyki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                | 1                                          | 20                                         | 15                               | 70                                                    |
| 59SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług turystyki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                | 0                                          | 0                                          | 0                                | 70                                                    |
| 60SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren usług gastronomii,<br>teren usług turystyki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0,4                                        | 10                                         | 12                               | 70                                                    |
| 61SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług kultury i rozrywki,<br>teren usług gastronomii,<br>teren usług turystyki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0                                          | 0                                          | 0                                | 70                                                    |
| 62SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług turystyki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                | 0,1                                        | 5                                          | 4                                | 70                                                    |
| 63SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług turystyki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                | 0                                          | 0                                          | 0                                | 60                                                    |
| 64SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług turystyki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                | 0,5                                        | 15                                         | 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                                                                                            |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 65SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług turystyki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0,1                                        | 10                                         | 5                                | 60                                                    |
| 67SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                           | 0                                          | 0                                          | 0                                | 70                                                    |
| 68SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług turystyki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0,1                                        | 5                                          | 4                                | 70                                                    |
| 70SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                           | 0                                          | 0                                          | 5                                | 70                                                    |
| 71SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług kultury i rozrywki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                           | 0,1                                        | 10                                         | 5                                | 80                                                    |
| 72SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                              | 0                                          | 0                                          | 0                                | 50                                                    |
| 73SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                              | 0                                          | 0                                          | 0                                | 50                                                    |
| 74SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                              | 0                                          | 0                                          | 0                                | 50                                                    |
| 75SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                              | 0,1                                        | 10                                         | 9,5                              | 50                                                    |
| 76SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>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                                                                                                                        |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 77SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                                                          | 0                                          | 0                                          | 0                                | 50                                                    |
| 78SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren usług gastronomii,<br>teren usług turystyki,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu | 0,1                                        | 10                                         | 5                                | 70                                                    |
| 79SN              | teren zieleni urządzonej,<br>teren plaży,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu                                                       | 0,1                                        | 10                                         | 5                                | 70                                                    |

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,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług kultu religijnego,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,8                                        | 30                                         | 15                               | 50                                                    |
| 5SC               | teren cmentarza,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług kultu religijnego,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód | 0,8                                        | 30                                         | 15                               | 50                                                    |
| 6SC               | teren cmentarza,<br>teren komunikacji,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren usług kultu religijnego,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>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                                        |

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                                               |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 3SO               | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 5SO               | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni wiatrowej,<br>teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | 145                              | nie ustala się                                        |
| 6SO               | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 8SO               | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 9SO               | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni wiatrowej,<br>teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | 145                              | nie ustala się                                        |
| 10SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni wiatrowej,<br>teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | 145                              | nie ustala się                                        |
| 11SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni wiatrowej,<br>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                                               |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 12SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni wiatrowej,<br>teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | 145                              | nie ustala się                                        |
| 13SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni wiatrowej,<br>teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | 145                              | nie ustala się                                        |
| 14SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni wiatrowej,<br>teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | 145                              | nie ustala się                                        |
| 15SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni wiatrowej,<br>teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | 145                              | nie ustala się                                        |
| 16SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni wiatrowej,<br>teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | 145                              | nie ustala się                                        |
| 17SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 18SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni wiatrowej,<br>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,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni wiatrowej,<br>teren zieleni urządzonej  | nie ustala się                             | nie ustala się                             | 145                              | nie ustala się                                        |
| 20SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                 | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 21SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni słonecznej,<br>teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | 4                                | nie ustala się                                        |
| 22SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                 | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 25SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                 | 0,1                                        | 10                                         | 6                                | 80                                                    |
| 26SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                 | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 27SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>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                                                |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 30SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                 | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 31SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                 | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 32SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni słonecznej,<br>teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | 4                                | nie ustala się                                        |
| 34SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                 | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 35SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                 | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 36SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                 | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 37SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni słonecznej,<br>teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | 4                                | 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                                               |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 38SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 40SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni wiatrowej,<br>teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | 145                              | nie ustala się                                        |
| 41SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 42SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni wiatrowej,<br>teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | 145                              | nie ustala się                                        |
| 43SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 44SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej                                | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 45SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>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                |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 46SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 47SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 49SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej | 0                                          | 0                                          | 0                                | 50                                                    |
| 50SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 51SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 52SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 53SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>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                |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 54SO              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód,<br>teren komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej | 0                                          | 0                                          | 5                                | 70                                                    |

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.

| 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,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 2SK               | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>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                                                                                                    |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 3SK               | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 4SK               | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 5SK               | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 6SK               | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>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                                                                                                    |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 7SK               | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 8SK               | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 9SK               | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 10SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>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                                                                                                    |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 13SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 14SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 15SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 16SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej,<br>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                                                                                                    |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 18SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 20SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 21SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód                              | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 22SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>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                                                                                                    |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 23SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 24SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 25SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 28SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>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                                                                                                                                                                                              |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 29SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód                                                                                           | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 30SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren usług handlu detalicznego,<br>teren usług gastronomii,<br>teren usług turystyki,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 31SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren usług handlu detalicznego,<br>teren usług gastronomii,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód                                                                       | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 32SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren usług handlu detalicznego,<br>teren usług gastronomii,<br>teren zieleni naturalnej,<br>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                                                                                                    |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 33SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 34SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 35SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej,<br>teren wód                                                                       | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 36SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej,<br>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                                                                                                    |                                            |                                            |                                  |                                                       |
| 37SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren wód | nie ustala się                             | nie ustala się                             | nie ustala się                   | nie ustala się                                        |
| 38SK              | teren autostrady,<br>teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,<br>teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej,<br>teren komunikacji kolei linowej,<br>teren komunikacji wodnej,<br>teren komunikacji lotniczej,<br>teren obsługi komunikacji,<br>teren ogrodów działkowych,<br>teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej,<br>teren zieleni urządzonej,<br>teren lasu,<br>teren zieleni naturalnej,<br>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.

Cały pas nadmorski gminy Ustronie Morskie położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, gdzie obowiązują zakazy wymienione w Uchwale Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego Nr XXXII/375/09 z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego, w tym zakaz: „budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od: a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej (par. 3 ust. 1 pkt 8 uchwały w sprawie ochk) oraz „lokalizowania obiektów budowlanych w pasie o szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz z pasie technicznym brzegu morskiego” (par. 3 ust. 1 pkt 9 uchwały w sprawie ochk).

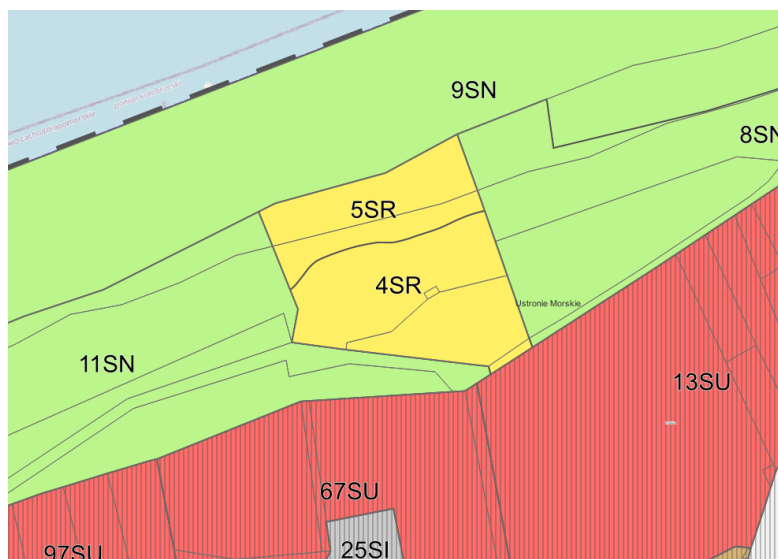
Jednocześnie w §4 ww. uchwały wprowadzono odstępstwo od powyższego zakazu w brzmieniu: „Na części obszarów chronionego krajobrazu, o których mowa w zał. 1 i 2, dla których plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych oraz obiektów hodowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego nie wprowadza się zakazu wymienionego w §2 ust.1 pkt 8 i §3 ust. 1 pkt 8 i 9 ”\_

Dla części z terenów położonych w obszarze obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują ww. zakazy, jednakże z uwagi na fakt, że znaczna część tych obszarów, a w szczególności części przymorskie posiadają obowiązujące plany miejscowe a na całości gminy obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w przypadku wyznaczonych w planie ogólnych stref na podstawie tych dokumentów, mają zastosowanie wyżej cytowane odstępstwa.

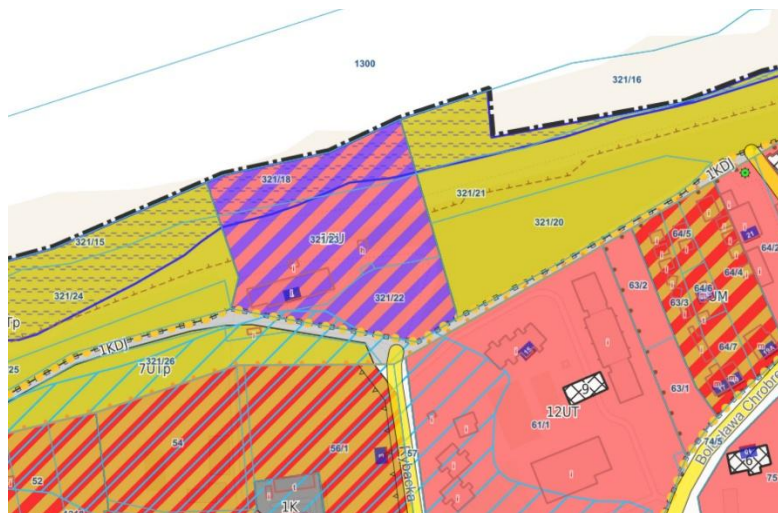
W związku z powyższym przeanalizowano zakładane przeznaczenia poszczególnych terenów w planie ogólnym, których ustalenia potencjalnie mogłyby naruszyć zakazy ustalone w ramach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i uzasadniono, że w przypadkach gdzie obowiązują dokumenty planistyczne, w których założono przeznaczenie pod zainwestowanie obowiązują odstępstwa od zakazów obowiązujących w obszarze chronionym. W tym zakresie wskazuje się szczególne przypadki terenów przeznaczonych w planie ogólnym pod zainwestowanie (różnego typu) które to wynika z konsekwencji ich położenia w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

I tak:

1. Na obszarze, gdzie w planie ogólnym wyznaczono strefy 4SR i 5SR, a także na obszarze 67SU



Znajdują się tu tereny 1PU (4 i 5SR) i 3UM (67SU) objęte MPZP



Uchwała Nr XLIV/306/2010 z dnia 2010-11-05 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd - część A

Publikacja: Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego nr 135 z 2010-12-30, poz. 2707

**1. Ustalenia dla terenu o symbolu; 1PU**

1) przeznaczenie terenu; tereny przystani morskiej przeznaczonej na stacjonowanie łodzi rybackich, budowę urządzeń wyciągowych, zabudowę obiektami związanymi z połowami, przechowywaniem i sprzedażą ryb oraz związana z gastronomią i handlem.

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

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

2. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację budynków produkcyjnych i usługowych wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.

3. Zabudowę należy kształtować do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.

**4. Maksymalny udział powierzchni zabudowy wszystkimi budynkami w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 30%.**

**5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 40%.**

3) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego

- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- nie ustalone w planie zasady zabudowy – zgodnie z właściwymi przepisami budowlanymi

4) zasady podziału terenu

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem treści §16 uchwały.

5) zasady ochrony środowiska i przyrody

- dla nieruchomości położonych w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w §13 uchwały

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- nie występują.

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji

- dojazd do terenu z: 1KDJ

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- obowiązują zasady zgodnie z §17 uchwały

9) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

- dla nieruchomości położonych w granicach obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują zasady określone w §15 uchwały;

- dla nieruchomości położonych w granicach pasa technicznego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w §15 uchwały.

10) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

- nie występuje

11) powierzchnia terenu [m<sup>2</sup>]; ok. 7515

**Ustalenia dla terenu o symbolu; 3UM**

1) przeznaczenie terenu; zabudowa usługowa, w tym usług turystycznych oraz mieszkaniowa

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

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

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

a) budynków wolnostojących lub zespołu budynków usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i towarzyszącymi zabudowie usług turystycznych

b) budynków usługowych wraz z budynkami garażowymi (gospodarczymi)

c) budynków mieszkalno – usługowych wraz z budynkami garażowymi (gospodarczymi)

d) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami garażowymi (gospodarczymi)

e) budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami garażowymi (gospodarczymi)

3. Zabudowę należy kształtować do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych.

**4. Maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 40%.**

**5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 30%.**

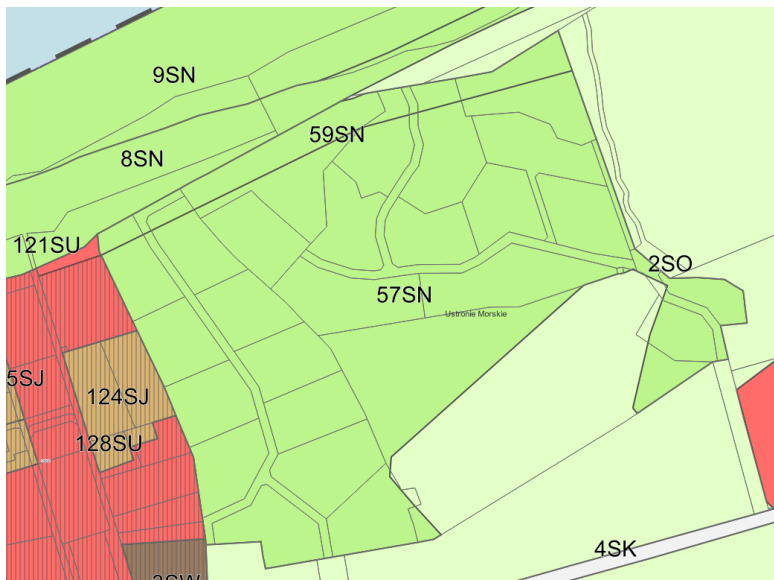
6. Budynki garażowe, gospodarcze i towarzyszące należy kształtować do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.

7. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°, lub płaskich.

3) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego

- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - nie ustalone w planie zasady zabudowy – zgodnie z właściwymi przepisami budowlanymi
- 4) zasady podziału terenu
- Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- na cele zabudowy mieszkaniowej– 800 m<sup>2</sup>;
  - na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej– 1500 m<sup>2</sup>;
  - na cele zabudowy usługowej– 2500 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem treści §16 uchwały
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody
- dla nieruchomości położonych w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w §13 uchwały
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- nie występują
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji
- dojazd do terenu z: 3KD(Z), 13KD(D), 60KD(D), 11KDW
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
- obowiązują zasady określone w §17 uchwały
- 9) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych
- dla nieruchomości położonych w granicach obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują zasady określone w §15 uchwały
  - dla nieruchomości położonych w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w §15 uchwały.
- 10) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu
- nie występuje
- 11) powierzchnia terenu [m<sup>2</sup>]; ok. 19340

2. Na obszarze, gdzie w planie ogólnym wyznaczono strefy 57SN i 59SN



Znajdują się tu tereny 47UT i 48UT objęte MPZP



Uchwała Nr XLIV/306/2010 z dnia 2010-11-05 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd - część A

Publikacja: Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego nr 135 z 2010-12-30, poz. 2707

#### 1. Ustalenia dla terenu o symbolu; 47UT

1) przeznaczenie terenu; zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.)

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiorę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 2.

2. Przy modernizacji ośrodków i wymianie domków kempingowych należy stosować zasadę pozostawienia wolnego od zabudowy pasa o szerokości 100 m od brzegów morza.

3. Wprowadza się zakaz usuwania drzew i krzewów poza koniecznymi cięciami sanitarnymi.

**4. Maksymalny udział powierzchni zabudowy wszystkimi budynkami w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 20%.**

**5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 50 %**

6. Zabudowę usług turystycznych należy kształtować do wysokości 5 kondygnacji nadziemnych.

7. Zabudowę kempingową, obiekty garażowe, gospodarcze i towarzyszące należy kształtować do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.

8. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°, lub płaskich.

3) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego

- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- nie ustalone w planie zasady zabudowy – zgodnie z właściwymi przepisami budowlanymi

4) zasady podziału terenu

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem treści §16 uchwały

5) zasady ochrony środowiska i przyrody

- dla nieruchomości położonych w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w §13 uchwały,

- dla nieruchomości określonych w granicach obszaru Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w §13 uchwały,

- dla występujących w granicach obszaru gatunków roślin objętych ochroną częściową mają zastosowanie przepisy określone w §13 uchwały,

- dla występujących w granicach obszaru chronionych siedlisk przyrodniczych mają zastosowanie przepisy określone w §13 uchwały,

- w granicach przedmiotowego terenu realizacja przedsięwzięć w rozumieniu przepisów o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, będzie możliwa po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, które wskaże brak negatywnego wpływu na chronione siedliska i gatunki przyrodnicze, ze względu na które został powołany obszar Natura 2000.

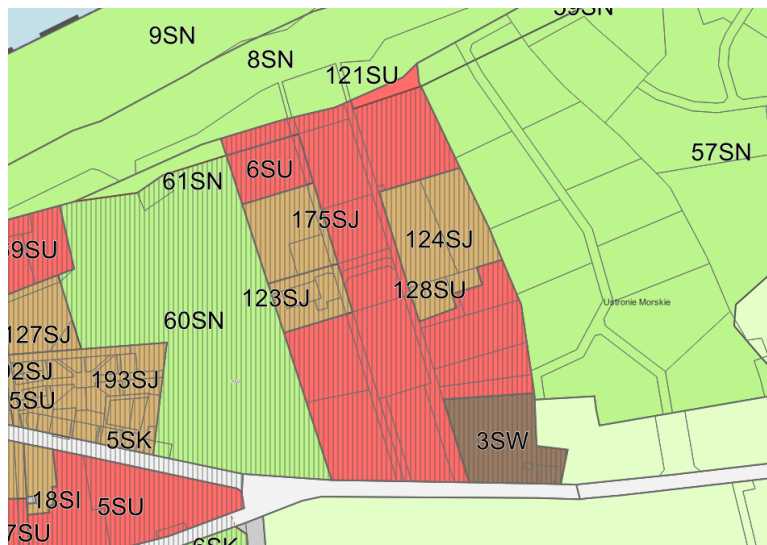
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- nie występują
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji
- dojazd do terenu z: 28KD(D)
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
- obowiązują zasady zgodnie z §17 uchwały
- 9) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych
- dla nieruchomości położonych w granicach pasów technicznego i ochronnego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w §15 uchwały.
- 10) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu
- nie występuje
- 11) powierzchnia terenu [m<sup>2</sup>]; ok. 128722

#### **1. Ustalenia dla terenu o symbolu; 48UT**

- 1) przeznaczenie terenu; zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.)
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
  1. Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiorę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.
  2. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację budynków usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i towarzyszącymi zabudowie usług turystycznych oraz obiektów małej architektury.
  3. W granicach działki budowlanej zezwala się na lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym.
  4. Zabudowę usług turystycznych należy kształtować do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych.
- 5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy wszystkimi budynkami w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 40%.**
- 6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 30%**
  7. Budynki garażowe, gospodarcze i towarzyszące należy kształtować do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.
  8. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°, lub płaskich.
- 3) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- nie ustalone w planie zasady zabudowy – zgodnie z właściwymi przepisami budowlanymi
- 4) zasady podziału terenu
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem treści §16 uchwały
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody
- dla nieruchomości położonych w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w §13 uchwały
- dla nieruchomości określonych w granicach obszaru Natura 2000 "Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski" obowiązują zasady określone w §13 uchwały
- dla występujących w granicach obszaru chronionych siedlisk przyrodniczych mają zastosowanie przepisy określone w §13 uchwały
- w granicach przedmiotowego terenu realizacja przedsięwzięć w rozumieniu przepisów o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, będzie możliwa po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, które wskaże brak negatywnego wpływu na chronione siedliska i gatunki przyrodnicze, ze względu na które został powołany obszar Natura 2000.
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- nie występują
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji
- dojazd z dróg położonych bezpośrednio przy terenach lub poprzez drogi wewnętrzne wydzielane zgodnie z zasadami określonymi w §16 pkt 6.
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
- obowiązują zasady zgodnie z §17 uchwały
- 9) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych
- dla nieruchomości położonych w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w §15 uchwały.
- 10) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu
- nie występuje
- 11) powierzchnia terenu [m<sup>2</sup>]; ok. 14797

3. Na obszarze, gdzie w planie ogólnym wyznaczono strefy 6SU, 121SU i 128SU



Znajdują się tu tereny 5UTM, 63UTM, 41UT i 42UT oraz w zakresie komunikacji 27 i 53KD(D) objęte MPZP



Teren 5UTM objęty MPZP

Uchwała Nr XXXIV/265/2017 z dnia 2017-06-28 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie Centrum"

Publikacja: Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorski z 2017-08-09, poz. 3480

Tereny 63UTM, 41UT i 42UT objęte MPZP

Uchwała Nr XLIV/306/2010 z dnia 2010-11-05 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd - część A

Publikacja: Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego nr 135 z 2010-12-30, poz. 2707

### **Ustalenia dla terenu o symbolu 5UTM**

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na każdej z działek budowlanych dopuszcza się realizację budynków: usług turystycznych, mieszkalnych jednorodzinnych, usług turystycznych z lokalem mieszkalnym;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki w zabudowie wolnostojącej;
  - 2) w przypadku sytuowania na działce budowlanej budynków usług turystycznych z lokalem mieszkalnym - mieszkanie może stanowić do 50% powierzchni użytkowej budynku;
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiorę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem § 9 uchwały.
  - 2) Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację:
    - a) budynków wolnostojących lub zespołu budynków usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i towarzyszącymi zabudowie usług turystycznych;
    - b) budynków usługowych wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
    - c) budynków mieszkalno - usługowych wraz z budynkami garażowymi (gospodarczymi);
    - d) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
    - e) budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;**
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;**
    - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;**
    - e) wysokość zabudowy: do 15,0m z zastrzeżeniem § 9 uchwały;
    - f) geometria dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia od 15° do 45°, z zastrzeżeniem § 9 uchwały;
      - dopuszcza się okna połaciowe;
4. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
  - 2) nakazuje się pozostawienie istniejącej zieleni o charakterze leśno-parkowym w ramach zieleni biologicznie czynnej;
  - 3) ustala się obowiązek zachowania cennych przyrodniczo i krajobrazowo drzew, w wieku powyżej 50 lat z wyjątkiem przypadków wynikających z konieczności sytuowania infrastruktury technicznej i złego stanu zdrowotnego drzewa;
  - 4) prace budowlane prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin i zwierząt;
  - 5) zakazuje się wykonywania czynności mogących powodować płoszenie chronionych gatunków zwierząt, bądź niszczenie ich siedlisk; wycinkę drzew i krzewów wykonywać poza okresem lęgowym ptaków oraz okresem rozrodu chronionych gatunków zwierząt;
  - 6) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, z uwzględnieniem pkt. 3), pod warunkiem odtworzenia ich składu gatunkowego i ilościowego w granicach terenu, nową roślinnością oraz przy zachowaniu niezbędnych procedur związanych z wycinką drzew, wynikających z przepisów odrębnych.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) Dla obiektu przy ul. Spokojnej 5 ustala się możliwość wykonywania inwestycji, przy zastosowaniu odpowiednich ustaleń określonych w § 9 uchwały.
  - 2) Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej ochroną obszar uzdrowskiego układu przestrzennego miejscowości - obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.
6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu :
  - 1) dopuszcza się regulację granicy działek – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania); obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ustaleń planu.
  - 2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści § 12 uchwały;
7. Zasady obsługi komunikacyjnej :
  - 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę (poza obszarem opracowania);
  - 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ustaleń planu.
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu.
9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują zasady określone w § 11 uchwały
10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **Ustalenia dla terenu o symbolu; 63UTM**

- 1) przeznaczenie terenu; zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
    1. Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem §14 uchwały.
    2. Zabudowę należy kształtować jako budynki wolnostojące usługowe, mieszkalno-usługowe lub mieszkalne jednorodzinne.
    3. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację:
      - a) budynków usługowych, w tym usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi (gospodarczymi);
      - b) budynków mieszkalno – usługowych w tym usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi (gospodarczymi);
      - c) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami garażowymi (gospodarczymi).
    4. Zabudowę usługową, mieszkaniowo-usługową lub mieszkaniową należy kształtować do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych z ostatnią w poddaszu użytkowym.
  - 5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 40%.**
  - 6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 30%.**
  7. Budynki garażowe i gospodarcze należy kształtować do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.
  8. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.
  - 3) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego
    - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
    - nie ustalone w planie zasady zabudowy – zgodnie z właściwymi przepisami budowlanymi
  - 4) zasady podziału terenu
- Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- na cele zabudowy mieszkaniowej– 800 m<sup>2</sup>;
  - na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej– 1500 m<sup>2</sup>;
  - na cele zabudowy usługowej– 2500 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem treści §16 uchwały
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody
    - dla nieruchomości położonych w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w §13 uchwały;
    - dla nieruchomości określonych w granicach obszaru Natura 2000 "Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski" obowiązują zasady określone w §13 uchwały
    - dla występujących w granicach obszaru gatunków roślin objętych ochroną częściową mają zastosowanie przepisy określone w §13 uchwały.
    - dla występujących w granicach obszaru chronionych siedlisk przyrodniczych mają zastosowanie przepisy określone w §13 uchwały.
    - w granicach przedmiotowego terenu realizacja przedsięwzięć w rozumieniu przepisów o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, będzie możliwa po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, które wskaże brak negatywnego wpływu na chronione siedliska i gatunki przyrodnicze, ze względu na które został powołany obszar Natura 2000.
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
    1. Dla obiektu wymienionego w §14 pkt. 3 L.p. 99 (ul. Graniczna 2) ustala się możliwość wykonywania następujących robót budowlanych: remont, przebudowa, rozbudowa, odbudowa, rozbiórka.
    2. Dla robót wymienionych w pkt. 1 zastosowanie mają odpowiednie ustalenia określone w §14 pkt. uchwały.
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji
    - dojazd do terenu z: 53KD(D)
  - 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
    - obowiązują zasady określone w §17 uchwały
  - 9) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych
    - dla nieruchomości położonych w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w §15 uchwały.
  - 10) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu
    - nie występuje
  - 11) powierzchnia terenu [m<sup>2</sup>]; ok. 20930

### **Ustalenia dla terenu o symbolu 41UT**

- 1) przeznaczenie terenu; zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.)
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
  1. Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem §14 uchwały.

2. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację budynków usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i towarzyszącymi zabudowie usług turystycznych oraz obiektów małej architektury.
3. W granicach działki budowlanej zezwala się na lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym.
4. Zabudowę usług turystycznych należy kształtować do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych.
- 5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy wszystkimi budynkami w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 40%.**
- 6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 30%**
7. Budynki garażowe, gospodarcze i towarzyszące należy kształtować do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.
8. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°, lub płaskich.
- 3) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego
  - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - nie ustalone w planie zasady zabudowy – zgodnie z właściwymi przepisami budowlanymi
- 4) zasady podziału terenu
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3500 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem treści §16 uchwały
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody
  - dla nieruchomości położonych w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w §13 uchwały
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  1. Dla obiektu wymienionego w §14 pkt. 3 L.p. 83 (ul. Spokojna 1) ustala się możliwość wykonywania następujących robót budowlanych: remont, przebudowa, odbudowa, rozbiórka.
  2. Dla robót wymienionych w pkt. 1 zastosowanie mają odpowiednie ustalenia określone w §14 pkt. uchwały
  3. Dla nieruchomości położonych w strefie ochrony konserwatorskiej "B" obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji
  - dojazd do terenu z: 3KD(Z), 27KD(D).
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
  - obowiązują zasady zgodnie z §17 uchwały
- 9) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych
  - dla nieruchomości położonych w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w §15 uchwały.
- 10) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu
  - nie występuje
- 11) powierzchnia terenu [m<sup>2</sup>]; ok. 7470

#### **Ustalenia dla terenu o symbolu 42UT**

- 1) przeznaczenie terenu; zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i n.)
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
  1. Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem §14 uchwały.
  2. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację budynków usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i towarzyszącymi zabudowie usług turystycznych oraz obiektów małej architektury.
  3. W granicach działki budowlanej zezwala się na lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym.
  4. Zabudowę usług turystycznych należy kształtować do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych.
- 5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy wszystkimi budynkami w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 40%.**
- 6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 30%**
7. Budynki garażowe, gospodarcze i towarzyszące należy kształtować do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.
8. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°, lub płaskich.
- 3) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego
  - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - nie ustalone w planie zasady zabudowy – zgodnie z właściwymi przepisami budowlanymi
- 4) zasady podziału terenu
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3500 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem treści §16 uchwały
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody
  - dla nieruchomości położonych w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w §13 uchwały;
  - dla nieruchomości określonych w granicach obszaru Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w §13 uchwały
  - dla występujących w granicach obszaru chronionych siedlisk przyrodniczych mają zastosowanie przepisy określone w §13 uchwały.

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Dla obiektu wymienionego w §14 pkt. 3 L.p. 84 (ul. Spokojna 2) ustala się możliwość wykonywania następujących robót budowlanych: remont, przebudowa, odbudowa, rozbiórka.

2. Dla robót wymienionych w pkt. 1 zastosowanie mają odpowiednie ustalenia określone w §14 pkt. uchwały

3. Dla nieruchomości położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” obowiązują zasady określone w §14 uchwały

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji

- dojazd do terenu z: 3KD(Z), 27KD(D), 53KD(D)

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- obowiązują zasady zgodnie z §17 uchwały

9) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

- dla nieruchomości położonych w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w §15 uchwały.

10) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

- nie występuje

11) powierzchnia terenu [m<sup>2</sup>]; ok. 15030

4. Na obszarze, gdzie w planie ogólnym wyznaczono strefy 55SN, 56SN, 78SN, 79SN i 97SU



Znajdują się tu tereny 4UTp i 5UTp oraz w zakresie komunikacji 10KD(D) objęte MPZP



Uchwała Nr XLIV/306/2010 z dnia 2010-11-05 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd - część A

Publikacja: Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego nr 135 z 2010-12-30, poz. 2707

#### **Ustalenia dla terenu o symbolu 4UTp**

1) przeznaczenie terenu; tereny plaży, wydmy i lasów ochronnych w pasie technicznym brzegu morskiego oraz składów i magazynów stanowiących zaplecze techniczne Urzędu Morskiego

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.
2. Na podstawie przepisów odrębnych zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę budowli i instalacji służących ochronie umocnień brzegowych, wydmy i zalesień ochronnych w pasie technicznym brzegu morskiego, którymi mogą być między innymi: ostrogi, ścianki brzegowe, opaski brzegowe, wały przeciwpowodziowe, budowle i instalacje związane z refulacją części plażowych pasa itp.
3. Lokalizacja trwałej zabudowy innej niż obiekty, o których mowa w pkt 2 na terenie pasa technicznego wymaga uzyskania zgody właściwego urzędu morskiego, z zastrzeżeniem w §13 uchwały.
4. Na podstawie przepisów odrębnych umożliwia się prowadzenie działalności związanych z zadaniami własnymi Urzędu Morskiego i służb ratowniczych, w tym związaną z utrzymaniem zjazdów technologicznych.
5. Lokalizacja miejsc parkingowych wymaga uzyskania zgody właściwego urzędu morskiego.
- 3) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego
  - linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku ich braku obowiązują linie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - nieustalone w planie zasady zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.
- 4) zasady podziału terenu
  - wprowadza się zakaz podziału terenu.
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody
  - utrzymanie brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska, w tym uwzględnienie możliwości oddziaływania erozyjnego;
  - dla nieruchomości położonych w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w §13 uchwały;
  - dla nieruchomości położonych w granicach obszaru Natura 2000 "Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski" obowiązują zasady określone w §13 uchwały.
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - nie występują
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji
  - dojazd z terenów przyległych. Dopuszcza się wyłącznie pojazdy specjalne.
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
  - obowiązują zasady określone w §17 uchwały
- 9) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych
  - dla nieruchomości położonych w granicach pasa technicznego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w §15 uchwały;
  - dla nieruchomości położonych w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują zasady określone w §15 uchwały.
- 10) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu
  - tymczasowe zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami §11 uchwały.

#### **Ustalenia dla terenu o symbolu 5UTp**

- 1) przeznaczenie terenu; tereny plaży, wydmy i lasów ochronnych w pasie technicznym brzegu morskiego oraz lokalizowania konstrukcji i urządzeń służących do obsługi obiektów usługowych, turystycznych i rekreacyjnych.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
  1. W skład terenów wchodzi:
    - a) plaża w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, pełniąca funkcje turystyczno-rekreacyjne;
    - b) wydmy i lasy ochronne w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, pełniące funkcję ochronną.
  2. Umożliwia się budowę konstrukcji i urządzeń wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną służących do obsługi inwestycji zlokalizowanych poza granicami terenu.
  3. Przy lokalizacji konstrukcji i urządzeń opisanych w pkt. 2 należy zachować możliwość komunikacji pieszej terenu plaży z sąsiednimi terenami, odpowiednio: 1UTp, 6UTp oraz 8UTp, 10UTp.
  4. Na podstawie przepisów odrębnych zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę budowli i instalacji służących ochronie umocnień brzegowych, wydmy i zalesień ochronnych w pasie technicznym brzegu morskiego, którymi mogą być między innymi: ostrogi, ścianki brzegowe, opaski brzegowe, wały przeciwpowodziowe, budowle i instalacje związane z refulacją części plażowych pasa itp.
  5. Lokalizacja trwałej zabudowy innej niż obiekty, o których mowa w pkt 2 i 4 na terenie pasa technicznego wymaga uzyskania zgody właściwego urzędu morskiego, z zastrzeżeniem w §13 uchwały.
  6. Na podstawie przepisów odrębnych umożliwia się prowadzenie działalności związanych z zadaniami własnymi Urzędu Morskiego i służb ratowniczych, w tym związaną z utrzymaniem zjazdów technologicznych.
  - 3) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego
    - linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku ich braku obowiązują linie zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - nieustalone w planie zasady zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.
  - 4) zasady podziału terenu
    - wprowadza się zakaz podziału terenu.
  - 5) zasady ochrony środowiska i przyrody

- utrzymanie brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska, w tym uwzględnienie możliwości oddziaływania erozyjnego;
- dla nieruchomości położonych w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w §13 uchwały;
- dla nieruchomości położonych w granicach obszaru Natura 2000 "Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski" obowiązują zasady określone w §13 uchwały.
- dla występujących w granicach obszaru chronionych siedlisk przyrodniczych mają zastosowanie przepisy określone w §13 uchwały.
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - nie występują
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji
  - dojazd z terenów przyległych. Dopuszcza się wyłącznie pojazdy specjalne.
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
  - obowiązują zasady określone w §17 uchwały
- 9) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych
  - dla nieruchomości położonych w granicach pasa technicznego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w §15 uchwały;
  - dla nieruchomości położonych w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują zasady określone w §15 uchwały.
- 10) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu
  - tymczasowe zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami §11 uchwały

#### **Ustalenia dla terenu o symbolu: 15UTM**

- 1) przeznaczenie terenu; zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
  1. Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiorke, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem §14 uchwały.
  2. Zabudowę należy kształtować jako budynki wolnostojące usługowe, mieszkalno-usługowe lub mieszkalne jednorodzinne.
  3. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację:
    - a) budynków usługowych, w tym usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi (gospodarczymi);
    - b) budynków mieszkalno – usługowych w tym usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi (gospodarczymi);
    - c) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami garażowymi (gospodarczymi).
  4. Zabudowę usługową, mieszkaniowo-usługową lub mieszkaniową należy kształtować do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych z ostatnią w poddaszu użytkowym.
- 5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 60%.**
- 6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 15%.**
7. Budynki garażowe i gospodarcze należy kształtować do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.
8. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.
- 3) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego
  - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - nie ustalone w planie zasady zabudowy – zgodnie z właściwymi przepisami budowlanymi
- 4) zasady podziału terenu

Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

  - na cele zabudowy mieszkaniowej– 800 m<sup>2</sup>;
  - na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej– 1500 m<sup>2</sup>;
  - na cele zabudowy usługowej– 2500 m<sup>2</sup>; z zastrzeżeniem treści §16 uchwały
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody
  - dla nieruchomości położonych w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w §13 uchwały
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  1. Dla obiektu wymienionego w §14 pkt. 3 L.p. 68 (ul. Nadbrzeżna 10) ustala się możliwość wykonywania następujących robót budowlanych: remont, przebudowa, odbudowa, rozbiorke.
  2. Dla obiektu wymienionego w §14 pkt. 3 L.p. 69 (ul. Nadbrzeżna 12) ustala się możliwość wykonywania następujących robót budowlanych: remont, przebudowa, rozbudowa, odbudowa, rozbiorke.
  3. Dla robót wymienionych w pkt 1 i 2 zastosowanie mają odpowiednie ustalenia określone w §14 pkt. uchwały.
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji
  - dojazd do terenu z: 12KD, 60KD
  - minimalna ilość miejsc postojowych określona w planie nie dotyczy istniejącego zainwestowania, o ile nie ma możliwości zrealizowania miejsc postojowych ze względu na istniejącą powierzchnię zabudowy
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
  - obowiązują zasady określone w §17 uchwały

9) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

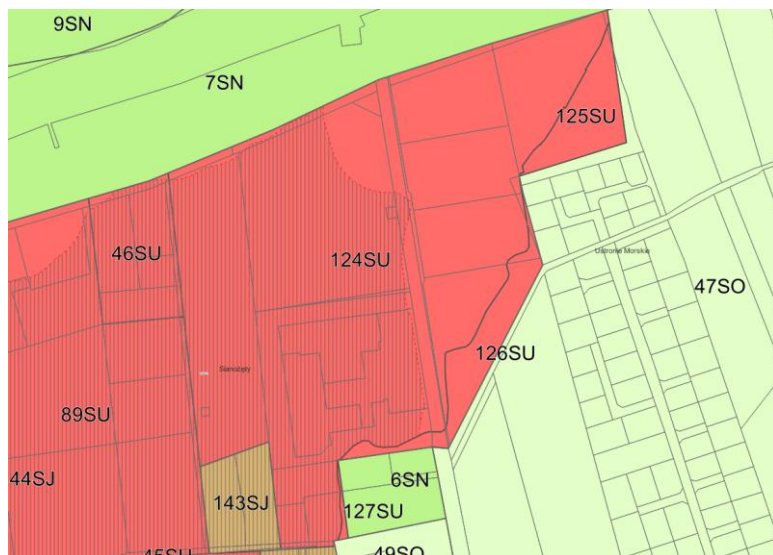
- dla nieruchomości położonych w granicach obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują zasady określone w §15 uchwały;

- dla nieruchomości położonych w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w §15 uchwały.

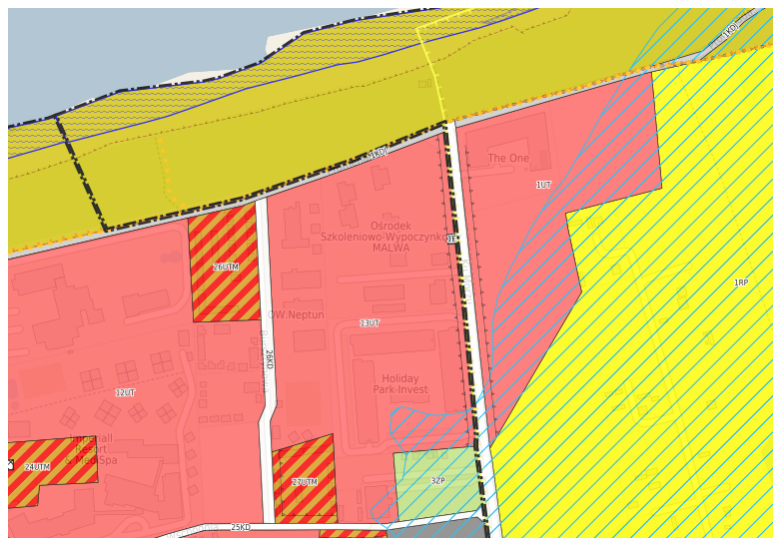
10) tymczasowe - nie występuje zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

11) powierzchnia terenu [m<sup>2</sup>]; ok. 9770

5. Na obszarze, gdzie w planie ogólnym wyznaczono 124SU, 125SU, 126SU i 127SU



Znajdują się tu tereny 1UT i 13UT oraz w zakresie komunikacji 2KD(D) objęte MPZP



#### Teren 1UT objęty MPZP

Uchwała Nr XLIV/306/2010 z dnia 2010-11-05 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd - część A

Publikacja: Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego nr 135 z 2010-12-30, poz. 2707

#### Teren 13UT objęty MPZP

Uchwała Nr XLIII/302/2010 z dnia 2010-10-22 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz

**Ustalenia dla terenu o symbolu 1UT – uchwała MPZP zawierająca wytyczne ogólne, w tym do 1UT**

**Rozdział I.**

**Przepisy ogólne**

§ 1. W związku z uchwałą nr XXII/132/2008 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 26 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ewidencyjnych Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd zmienionej uchwałą nr XL/289/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 30. sierpnia 2010 roku zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ewidencyjnych Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą nr XIII/78/2007 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 20 grudnia 2007 roku, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ewidencyjnych Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd – część A, zwaną dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 538,2940 ha, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do uchwały nr XL/289/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 30. sierpnia 2010 roku zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ewidencyjnych Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd.

§ 3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

1. załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
2. załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag złożonych do planu;
3. załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 4. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 7) szczegółowe zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 9) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- 10) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 11) zadania dla realizacji celów publicznych,
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. W planie nie wyznacza się:

- 1) terenów przestrzeni publicznych i nie określa wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) obszarów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości i nie określa szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) obiektów wpisanych do ewidencji zabytków;
- 5) granic strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) granic strefy W-III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 7) bezpośredniego otoczenia budynków chronionych ustaleniami planu;
- 8) obowiązujących linii zabudowy;
- 9) granic obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski – specjalny obszar ochrony siedlisk;
- 10) granic Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski;
- 11) pomników przyrody;
- 12) granic pasa technicznego brzegu morskiego;
- 13) granic pasu ochronnego brzegu morskiego;
- 14) granic obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią od Morza Bałtyckiego;
- 15) granic obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią od Strugi Malechowskiej;
- 16) sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV;
- 17) sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN 80;

18) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele: UTM – zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U – zabudowy usługowej, UM – zabudowy usługowej, w tym usług turystycznych oraz zabudowy mieszkaniowej, UT – zabudowy usług turystycznych, UP – zabudowy usług publicznych, US – sportu i rekreacji, PU – zabudowy produkcyjno-usługowej, E – infrastruktury elektroenergetycznej, G – infrastruktury gazowej, K – infrastruktury kanalizacji sanitarnej i deszczowej, UTP – plaży w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, ZL – leśne, ZLP – parku leśnego, ZP – zieleni urządzonej, ZC – cmentarzy, RP – rolne, KD(GP, Z, L, D) – dróg publicznych, KDW – dróg wewnętrznych, KDJ – ciągów pieszo-jezdnich, KP – parkingów.

§ 7. Rysunek planu zawiera część informacyjną:

- 1) ścieżki pieszo-rowerowe;
- 2) ścieżki rowerowe;
- 3) granice terenu plaży w pasie technicznym brzegu morskiego;
- 4) granice obszaru Natura 2000 Zatoka Pomorska – obszar specjalnej ochrony ptaków;
- 5) granice projektowanych użytków ekologicznych;
- 6) pas terenu objęty ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 7) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków znajdujące się w granicach terenów zamkniętych;
- 8) tereny kolejowe oznaczone symbolami: 1TKK, 2TKK, 3TKK stanowiące tereny zamknięte;
- 9) gatunki roślin objęte ochroną częściową stwierdzone w latach 2002-2003;
- 10) gatunki roślin objęte ochroną ścisłą stwierdzone w latach 2003-2004;
- 11) gatunki zwierząt objęte ochroną gatunkową;
- 12) chronione siedliska przyrodnicze w granicach obszaru Natura 2000.

§ 8. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najbliższe dopuszczalne usytuowanie zewnętrznych ścian budynków w stosunku do najbliższych linii rozgraniczających terenów, z wyłączeniem zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem, że okapy, gzymsy nie mogą pomniejszać wyznaczonych odległości o więcej niż 0,5 m, natomiast takie elementy jak balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne - o więcej niż 2 m;
- 3) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie zewnętrznych ścian budynków, z wyłączeniem zabudowy istniejącej. Obowiązek zachowania linii nie dotyczy zespołów wejściowych, werand, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych elementów architektonicznych stanowiących o estetyce obiektu;
- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach, z wyłączeniem takich zewnętrznych części budynku jak: podcienia, ganki, krużganki, werandy, a także balkony i tarasy; w przypadku zlokalizowania na działce wielu budynków – sumę powierzchni tych budynków liczoną dla każdego budynku w taki sposób;
- 6) zabudowie uzupełniającej – należy przez to rozumieć budynki lokalizowane pomiędzy innymi budynkami, stykające się ze sobą;
- 7) poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć ostatnią kondygnację nadziemną, znajdującą się pomiędzy najwyższym stropem, a dachem stromym, o ściankach kolankowych nie wyższych niż 1,5 m, przeznaczoną na pobyt ludzi;
- 8) usługach - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi realizowane w obiektach budowlanych i urządzeniach będących inwestycjami celu publicznego;
- 10) pojazdach specjalnych – należy przez to rozumieć pojazdy obsługi pasa technicznego brzegu morskiego, pojazdy służb ratowniczych oraz pojazdy dostawcze;
- 11) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział II.

Ustalenia ogólne

§ 9. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczone liniami rozgraniczającymi w rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej – oznaczone w rysunku planu symbolem UTM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone w rysunku planu symbolem MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone w rysunku planu symbolem MW;
- 4) tereny zabudowy usługowej – oznaczone w rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zabudowy usługowej, w tym usług turystycznych oraz zabudowy mieszkaniowej – oznaczone w rysunku planu symbolem UM;
- 6) tereny zabudowy usług turystycznych – oznaczone w rysunku planu symbolem UT;
- 7) tereny usług publicznych – oznaczone w rysunku planu symbolem UP;

- 8) tereny sportu i rekreacji – oznaczone w rysunku planu symbolem US;
- 9) tereny zabudowy produkcyjno – usługowej – oznaczone w rysunku planu symbolem PU;
- 10) tereny infrastruktury elektroenergetycznej – oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 11) tereny infrastruktury gazowej – oznaczone na rysunku planu symbolem G;
- 12) tereny infrastruktury kanalizacji sanitarnej i deszczowej – oznaczone na rysunku planu symbolem K;
- 13) tereny plaży w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – oznaczone w rysunku planu symbolem UTp;
- 14) tereny leśne – oznaczone w rysunku planu symbolem ZL;
- 15) tereny parku leśnego – oznaczone w rysunku planu symbolem ZLp;
- 16) tereny zieleni urządzonej – oznaczone w rysunku planu symbolem ZP;
- 17) tereny cmentarzy – oznaczone w rysunku planu symbolem ZC;
- 18) tereny rolne – oznaczone w rysunku planu symbolem RP;
- 19) tereny dróg publicznych – oznaczone w rysunku planu symbolem KD(GP, Z, L, D);
- 20) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone w rysunku planu symbolem KDW;
- 21) tereny ciągów pieszo – jezdnych – oznaczone w rysunku planu symbolem KDJ;
- 22) tereny parkingów – oznaczone w rysunku planu symbolem KP.

#### § 10. Ustalenia w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W granicach planu do inwestycji celu publicznego zalicza się:

- 1) roboty budowlane, których przedmiot stanowią obiekty budowlane będące drogami publicznymi, znajdujące się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD(GP), 3KD(Z), 5KD(Z), 34KD(D), 39KD(L), 49KD(Z), 50KD(D), 59KD(Z) (ponadlokalny cel publiczny);
- 2) roboty budowlane, których przedmiot stanowią obiekty budowlane będące drogami publicznymi, znajdujące się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KD(D), 4KD(D), 6KD(D), 7KD(D), 8KD(D), 9KD(D), 10KD(D), 11KD(D), 12KD(D), 13KD(D), 14KD(L), 15KD(D), 16KD(D), 17KD(L), 18KD(D), 19KD(D), 20KD(D), 21KD(D), 22KD(D), 23KD(D), 24KD(D), 25KD(D), 26KD(D), 27KD(D), 28KD(D), 29KD(L), 30KD(D), 31KD(D), 32KD(L), 33KD(Z), 35KD(D), 36KD(D), 37KD(D), 38KD(Z), 40KD(D), 41KD(D), 42KD(L), 43KD(D), 44KD(L), 45KD(L), 46KD, 47KD(D), 48KD(Z), 51KD(D), 52KD(D), 53KD(D), 54KD(D), 55KD(D), 56KD(L), 57KD(D), 58KD(Z), 60KD(D) wraz z robotami budowlanymi sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznej SN i nN, gazowej, c.o. i telekomunikacyjnej na zasadach określonych w §17 uchwały (lokalny cel publiczny);
- 3) roboty budowlane, których przedmiot stanowią linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV (ponadlokalny cel publiczny);
- 4) roboty budowlane, których przedmiot stanowi gazociąg wysokiego ciśnienia DN80 (ponadlokalny cel publiczny);
- 5) urządzenie terenów zieleni publicznej na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolem 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP (lokalny cel publiczny);
- 6) budowa ścieżek spacerowych i rowerowych na terenach oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 1US, 2US oraz w pasach rozgraniczających dróg (lokalny cel publiczny);
- 7) roboty budowlane zieleni cmentarnej na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem: 1ZC (lokalny cel publiczny);
- 8) roboty budowlane na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP, 7UP, 9UP, 10UP (lokalny cel publiczny).

#### § 11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

1. W graniach planu zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym przyłączy takich obiektów do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem lokalizacji zapleczy budowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem 1UTp, 2UTp, 3UTp, 4UTp, 5UTp, 6UTp, 7UTp, 8UTp, 9UTp, 10UTp zezwala się na lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, np. punkty gastronomiczne, handlowe, wypożyczalnie sprzętu pływającego, obiekty i urządzenia rekreacyjne, obiekty i urządzenia sanitarne zgodnie ze szczegółowym planem zagospodarowania plaży zatwierdzanym przez urząd morski, z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych.

#### § 12. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Działania porządkujące zabudowę polegające na:

- 1) przeznaczeniu terenów, kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej,
  - 2) ustaleniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, mających na celu porządkowanie zabudowy.
2. W granicach planu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy na działkach niespełniających ustaleń w zakresie minimalnych powierzchni działek pod warunkiem, że zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji.
3. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>.
4. W granicach planu obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone odpowiednio na rysunku planu.
5. Jeżeli co innego nie wynika z rysunku planu, linie zabudowy, o których mowa w pkt 4 lokalizuje się w odległościach:
- 1) 20 m od linii rozgraniczających drogę krajową;
  - 2) 8 m od linii rozgraniczających drogi powiatowe;
  - 3) 6 m od linii rozgraniczających drogi gminne;
  - 4) 4 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne;
  - 5) 10 m od linii rozgraniczających tereny kolejowe, stanowiące tereny zamknięte.

6. Dla pozostałych terenów, nie oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, linie zabudowy, o których mowa w pkt 4, określają właściwe przepisy budowlane.
7. W granicach planu obowiązują obowiązujące linie zabudowy oznaczone odpowiednio na rysunku planu.
8. W zakresie lokalizowania ogrodzeń od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych oraz innych terenów publicznych ogólnodostępnych plan ustala:
- 1) lokalizacja w liniach rozgraniczających dróg, z którymi styka się grodzona nieruchomości;
  - 2) maksymalna wysokość nie przekraczająca 160 cm mierząc od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia;
  - 3) struktura ażurowa stanowić musi minimum 60% powierzchni ogrodzenia, przy czym udział procentowy należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej pomiędzy poszczególnymi słupkami ogrodzeniowymi i terenem;
  - 4) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych.
9. W granicach planu zezwala się na lokalizację obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych służących obsłudze poszczególnych terenów w granicach planu.
- § 13. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
1. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:
- 1) pod zabudowę mieszkaniową – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN, MW;
  - 2) na cele rekreacyjno – wypoczynkowe – tereny oznaczone symbolami: UT, US;
  - 3) na cele mieszkaniowo – usługowe – tereny oznaczone symbolami: UTM, UM;
  - 4) pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – teren oznaczony symbolem 6 UP.
2. Na terenach oznaczonych symbolami: UTM, MN, MW, U, UM, UT, UP, US, PU, UTp, ZL, ZLp, ZP ustala się zakaz lokalizowania działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
3. W granicach planu nie zezwala się na lokalizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o ile ocena oddziaływania na środowisko wykaże znacząco negatywne oddziaływanie na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z zastrzeżeniem dodatkowych ustaleń wynikających z aktów, o których mowa w pkt 5 i pkt 6.
5. W granicach planu wskazuje się teren wchodzący w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski, dla którego mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie przyrody wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustawy.
6. W granicach planu wskazuje się teren wchodzący w skład obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017, dla którego mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie przyrody wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustawy. Na wskazanym terenie stwierdzono występowanie chronionych siedlisk przyrodniczych (kidzina na brzegu morskim, klify aktywne na brzegu Bałtyku, nadmorskie wydmy szare oraz lasy mieszane na wydmach nadmorskich).
7. W granicach terenu wskazanego w pkt 6 obowiązują następujące zakazy:
- 1) pogarszania stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000;
  - 2) wpływania negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
  - 3) pogarszania integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami.
8. W granicach planu stwierdzono występowanie gatunków roślin objętych częściową i ścisłą ochroną oraz gatunków zwierząt objętych ochroną gatunkową, dla których mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie przyrody wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustawy.
9. W granicach planu zakazuje się zasypywania, osuszania i przekształcania istniejących oczek wodnych, a także wycinania szuwarów i nadwodnych zadrzewień.
10. Pomniki przyrody wskazane na rysunku planu podlegają ochronie z tytułu przepisów o ochronie przyrody.
11. W granicach planu znajdują się aleje drzew o szczególnych wartościach przyrodniczych, które należy zachować.
12. W granicach planu zezwala się na zalesienia gruntów na zasadach określonych właściwymi przepisami o lasach.
13. Lasy w granicach pasa technicznego brzegu morskiego posiadają status lasów ochronnych, dla których obowiązują właściwe przepisy o lasach.
14. W granicach obszarów objętych uchwałą występują obszary gruntów zmeliorowanych za pomocą rowów oraz sieci rurowciągów drenarskich. Są one urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych służących rolniczemu użytkowaniu terenów. Ewentualna zmiana rolniczego użytkowania terenu na inne, może spowodować zniszczenie tego systemu. Dlatego w przypadku nowego zagospodarowania terenów (innego aniżeli rolnicze) konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodno prawnego zgodnie z ustawą Prawo Wodne.
- § 14. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
1. W granicach planu z tytułu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochronie podlegają następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:
- L.p./ Ulica/ Obiekt/ Nr adresowy/ Konstrukcja/ Czas powstania/ Uwagi
- 1/ ul.Chrobrego/ zagroda (chałupa, stodoła)/ nr 30/ szachulcowa przełom XVIII i XIX w./ budynek zlokalizowany w granicach działki ewidencyjnej nr 277/1, rozebrany w 1971 r.
2. Wszelkie prace przy obiektach wymienionych w pkt. 1 wymagają uzyskania pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, w trybie przepisów budowlanych oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W granicach planu znajdują się następujące obiekty wpisane do ewidencji zabytków, dla których zasady i zakres ochrony określone zostały w pkt 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 i 16:
- L.p./ Ulica/ Obiekt/ Nr adresowy/ Konstrukcja/ Czas powstania/ Uwagi
- 1./ ul. Bogusława XIV/ dom mieszkalny/ nr 2/ murowana/ lata 20 XX w./ -
  - 2./ ul. Bogusława XIV/ dom mieszkalny/ nr 1/ murowany/ początek XX w./ -
  - 3./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 1/ murowana/ XIX/XX w./ -
  - 4./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 3/ murowana/ lata 10 XX w./ -
  - 5./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 4/ murowana/ lata 10 XX w./ -
  - 6./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny, ob. budynek parafii/ nr 10/ murowana/ lata 10 XX w./ -
  - 7./ ul. Bolesława Chrobrego/ kaplica protestancka/ nr 12/ murowana 1885 r./ -
  - 8./ ul. Bolesława Chrobrego/ pensjonat/ nr 14/ drewniano – murowana/ pocz. XX w./ -
  - 9./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 15/ drewniano - murowana/ przełom XIX/XX w./ -
  - 10./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 22/ murowana/ XIX/XX w./ -
  - 11./ ul. Bolesława Chrobrego/ kawiarnia Strandkaffe/ nr 23/ drewniano – murowana/ lata 20 XX w./ -
  - 12./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 24/ drewniano – murowana/ początek XX w./ -
  - 13./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 25/ murowana/ lata 10 XX w./ -
  - 14./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 26/ murowano - ryglowa/ k. XIX w./ -
  - 15./ ul. Bolesława Chrobrego/ pensjonat/ nr 27/ murowana/ lata 10 XX w./ -
  - 16./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom „Villa Seebild”, ob. dom mieszkalny/ nr 28/ murowana/ początek XX w./ -
  - 17./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom – piekarnia, ob. dom – sklep/ nr 31/ murowana/ lata 10 XX w./ -
  - 18./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 33/ ryglowano – murowana/ k. XIX w./ -
  - 19./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny – pensjonat/ nr 34-36/ murowana/ lata 10 XX w./ -
  - 20./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 37/ murowano - ryglowa/ 4. ćwierć XIX w./ -
  - 21./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny – pensjonat/ nr 38/ murowana/ lata 10 XX w./ -
  - 22./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny – pensjonat/ nr 39/ murowana/ lata 10 XX w./ -
  - 23./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny – pensjonat/ nr 40/ murowana/ lata 10 XX w./ -
  - 24./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny – pensjonat/ nr 42/ murowana z cegły/ XIX/XX w./ -
  - 25./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny – pensjonat/ nr 44/ murowana z cegły/ lata 10 XX w./ -
  - 26./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny ze sklepem/ nr 46/ murowana z cegły/ lata 20 XX w./ -
  - 27./ ul. Bolesława Chrobrego/ pensjonat/ nr 47/ murowana z cegły/ lata 20 XX w./ -
  - 28./ ul. Bolesława Chrobrego/ budynek mieszkalny/ nr 49/ murowana/ 1906 r./ -
  - 29./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny – pensjonat/ nr 51/ murowana/ początek XX w./ -
  - 30./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 52/ murowany/ lata 20/30 XX w./ -
  - 31./ ul. Bolesława Chrobrego/ pensjonat „Haus Otto Gotzke”, ob. pensjonat „Lambert”/ nr 53/ murowana/ lata 10 XX w./ -
  - 32./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 54/ murowana/ początek XX w./ -
  - 33./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 55/ murowana/ lata 20-te XX w./ -
  - 34./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny ze sklepem/ nr 56/ murowana/ lata 10- te XX w./ -
  - 35./ ul. Bolesława Chrobrego/ kiosk usługowy/ nr k/56/ murowana/ początek XX w./ -
  - 36./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny ob. Komisariat policji/ nr 59/ murowana/ lata 10-te XX w./ -
  - 37./ ul. Bolesława Chrobrego/ pensjonat „Haus Molzahn” ob. dom ze sklepem/ nr 60/ murowana/ lata 10-te XX w./ -
  - 38./ ul. Bolesława Chrobrego/ Pensjonat „Haus Wilhelm Konrad” ob. dom mieszkalny/ nr 63/ murowana/ pocz. XX w./ -
  - 39./ ul. Bolesława Chrobrego/ pensjonat/ nr 64/ murowano - ryglowy/ XIX/XX w./ -
  - 40./ ul. Bolesława Chrobrego/ pensjonat „Villa Ella” z kawiarnią „Zur Klause” ob. dom mieszkalny/ nr 65/ murowana/ pocz. XX w./ -
  - 41./ ul. Bolesława Chrobrego/ pensjonat „Villa Seeheim” ob. dom mieszkalny/ nr 66/ murowana/ pocz. XX w./ -
  - 42./ ul. Bolesława Chrobrego/ pensjonat „Dreimädelhaus” ob. pensjonat Fala/ nr 67/ murowana/ z cegły pocz. XX w./ -
  - 43./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 69/ murowany/ pocz. XX w./ -
  - 44./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 70/ murowano - ryglowa/ k. XIX w./ -
  - 45./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 74/ murowany/ l. 10/20-te XX w./ -
  - 46./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 75/ murowano - ryglowa/ XIX/XX w./ -
  - 47./ ul. Bolesława Chrobrego/ dom mieszkalny/ nr 76/ murowany/ lata 10/20 - te XX w./ -
  - 48./ ul. Bolesława Chrobrego/ pensjonat/ nr 78/ murowana/ pocz. XX w./ -
  - 49./ ul. Bolesława Chrobrego/ pensjonat/ nr 82/ murowana/ pocz. XX w./ -
  - 50./ ul. Bolesława Chrobrego/ pensjonat/ nr 84/ murowana/ lata 10/20- te XX w./ -
  - 51./ ul. Bolesława Chrobrego/ Łazienki (ob. magazyn)/ nr k/56/ drewniano – murowana/ koniec XIX w./ -
  - 52./ ul. Kołobrzaska/ dworzec kolejowy/ nr 5/ murowany/ początek XX w./ obiekt położony w granicach terenów zamkniętych, w rozumieniu przepisów odrębnych
  - 53./ ul. Kołobrzaska/ stacja kolejowa – budynek ubikacji/ nr 5/ murowany/ początek XX w./ obiekt położony w granicach terenów zamkniętych, w rozumieniu przepisów odrębnych
  - 54./ ul. Koszalińska/ dom mieszkalny/ nr 8/ murowana/ lata 10-te XX w./ -
  - 55./ ul. Koszalińska/ dom mieszkalny/ nr 10/ murowana/ XIX/XX w./ -
  - 56./ ul. Koszalińska/ przystanek kolejowy, ob. dom mieszkalny/ nr 11/ murowano – ryglowa/ XIX/XX w./ -

- 57./ ul. Kościuszkii/ do mieszkalny – letniskowy/ nr 2/ drewniano - murowana/ koniec XIX w./ -
- 58./ ul. Kościuszkii/ willa „Dünenschlösschen” ob. Willa Marie/ nr 4/ murowana/ l. 10-te XX w./ -
- 59./ ul. Kościuszkii/ pensjonat/ nr 7/ murowana/ lata 10-te XX w./ -
- 60./ ul. Kościuszkii/ dom mieszkalny/ nr 9/ murowana/ lata 20-te XX w./ -
- 61./ ul. Kościuszkii/ pensjonat/ nr 10/ murowana/ lata 10-te XX w./ -
- 62./ ul. Kościuszkii/ pensjonat (Nowy Dom Zdrojowy)/ nr 14/ murowano/ 1910/ -
- 63./ ul. Kościuszkii/ dom mieszkalny/ nr 16/ murowano – ryglowa/ k. XIX w./ -
- 64./ ul. Kościuszkii/ dom mieszkalny/ nr 21/ murowana/ lata 10/20- te XX w./ -
- 65./ ul. Kościuszkii/ dom mieszkalny/ nr 22/ murowana/ lata 10-te XX w./ -
- 66./ ul. Nadbrzeżna/ dom mieszkalny/ nr 4/ murowana/ lata 20-te XX w./ -
- 67./ ul. Nadbrzeżna/ dom mieszkalny, ob. Urząd Morski/ nr 8/ murowana/ lata 20-te XX w./ -
- 68./ ul. Nadbrzeżna/ dom mieszkalny/ nr 10/ murowana/ lata 20-te XX w./ -
- 69./ ul. Nadbrzeżna/ dom mieszkalny/ nr 12/ murowana/ lata 20-te XX w./ -
- 70./ ul. Ogrodowa/ dom mieszkalny/ nr 1/ murowana/ pocz. XX w./ -
- 71./ ul. Ogrodowa/ dom mieszkalny/ nr 3/ murowana/ pocz. XX w./ -
- 72./ ul. Ogrodowa/ dom mieszkalny/ nr 23/ murowana/ l. 10-te XX w./ -
- 73./ ul. Okrzei/ dom mieszkalny/ nr 2a/ murowana/ l. 10/20-te XX w./ -
- 74./ ul. Okrzei/ dom mieszkalny/ nr 2b/ murowana/ l. 10/20-te XX w./ -
- 75./ ul. Okrzei/ dom mieszkalny/ nr 3/ murowana/ lata 10/20- te XX w./ -
- 76./ ul. Okrzei/ dom mieszkalny (letniskowy) z pawilonem/ nr 6/ drewniano - murowana/ lata 20-te XX w./ -
- 77./ ul. Okrzei/ dom mieszkalny/ nr 7/ murowana/ lata 20-te XX w./ -
- 78./ ul. Okrzei/ dom mieszkalny/ nr 8/ murowana/ lata 10/20- te XX w./ -
- 79./ ul. Rolna/ Pensjonat (ob. Urząd Gminy)/ nr 2/ murowana/ l. 10/20-te XX w./ -
- 80./ ul. Rolna/ dom mieszkalny/ nr 14/ murowana/ lata 10-te XX w./ -
- 81./ ul. Rolna/ dom mieszkalny/ nr 18/ murowana/ lata 10-te XX w./ -
- 82./ ul. Rolna/ dom mieszkalny/ nr 24/ murowana/ pocz. XX w./ -
- 83./ ul. Spokojna/ pensjonat/ nr 1/ drewniano – murowana/ lata 20-te XX w./ -
- 84./ ul. Spokojna/ pensjonat/ nr 2/ drewniano – murowana/ pocz. XX w./ -
- 85./ ul. Spokojna/ pensjonat/ nr 3/ murowana/ XIX/ XX w./ -
- 86./ ul. Spokojna/ pensjonat/ nr 5/ murowana/ p. XX w./ -
- 87./ ul. Wiejska/ dom mieszkalny/ nr 12/ murowana/ p. XX w./ -
- 88./ ul. Wojska Polskiego/ dom mieszkalny/ nr 1/ murowana/ pocz. XX w./ -
- 89./ ul. Wojska Polskiego/ dom mieszkalny/ nr 3/ murowana/ lata 10/20- te XX w./ -
- 90./ ul. Wojska Polskiego/ dom mieszkalny/ nr 4/ murowana/ 1926 r./ -
- 91./ ul. Wojska Polskiego/ dom mieszkalny/ nr 5/ murowana/ lata 20-te XX w./ -
- 92./ ul. Wojska Polskiego/ dom mieszkalny/ nr 6/ murowana/ lata 20-te XX w./ -
- 93./ ul. Wojska Polskiego/ dom mieszkalny – willa/ nr 9/ murowana/ lata 20-te XX w./ -
- 94./ ul. Wojska Polskiego/ dom mieszkalny/ nr 16/ murowana/ lata 20-te XX w./ -
- 95./ ul. Wojska Polskiego/ dom mieszkalny/ nr 22/ drewniano – murowana/ l. 10/20-te XX w./ -
- 96./ ul. Wojska Polskiego/ pensjonat/ nr 24/ murowana/ lata 20-te XX w./ -
- 97./ ul. Wojska Polskiego/ dom mieszkalny/ nr 14/ murowana/ lata 10/20- te XX w./ -
- 98./ ul. Wolności/ pensjonat/ nr 1/ murowana/ lata 10-te XX w./ -
- 99./ ul. Graniczna/ dom mieszkalny/ nr 2/ murowany/ lata 10/20- te XX w./ -
4. W granicach planu znajdują się następujące stanowiska archeologiczne, dla których zasady i zakres ochrony określone zostały w pkt 19:  
L.p./ Strefa/ Nr/ Nazwa/ Nr w miejscowości/ Nr AZP
- 1./ W – III/ 633/ -/ 3/ 14-17/16
- 2./ W – III/ 634/ -/ 4/ 14-17/17
- 3./ W – III/ 635/ -/ 5/ 14-17/18
- 4./ W – III/ 636/ -/ 6/ 14-17/19
- 5./ W – III/ 640/ -/ 12/ 14-17/25
- 6./ W – III/ 641/ -/ 13/ 14-17/26
- 7./ W – III/ 642/ -/ 14/ 14-17/28
- 8./ W – III/ 643/ -/ 15/ 14-17/29
- 9./ W – III/ 644/ -/ 16/ 14-17/30
- 10./ W – III/ 631/ -/ 1/ 14-17/31
- 11./ W – III/ 645/ -/ 2/ 14-17/33
5. Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu miejscowego, wymienionych w pkt. 3 L.p.:  
10 (ul. B. Chrobrego 22), 12 (ul. B. Chrobrego 24), 14 (ul. B. Chrobrego 26), 16 (ul. B. Chrobrego 28) wyznacza się obszar oznaczony odpowiednio na rysunku planu jako bezpośrednie otoczenie w/w budynków, ustala się następujące zasady ochrony:

a) nowe budynki lokalizowane w bezpośrednim otoczeniu w/w budynków należy kształtować do wysokości nie wyższej niż wysokość budynku wymienionego w pkt. 3 L.p. 16 (ul. B. Chrobrego 28), mierzonej od poziomu terenu do kalenicy tego budynku.

6. Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu miejscowego, wymienionych w pkt. 3 L.p.: 19 (ul. B. Chrobrego 34-36), 21 (ul. B. Chrobrego 38), 23 (ul. B. Chrobrego 40), 24 (ul. B. Chrobrego 42) wyznacza się obszar oznaczony odpowiednio na rysunku planu jako bezpośrednie otoczenie w/w budynków, ustala się następujące zasady ochrony:

a) nowe budynki lokalizowane w bezpośrednim otoczeniu w/w budynków należy kształtować do wysokości nie wyższej niż wysokość budynku wymienionego w pkt. 3 L.p. 23 (ul. B. Chrobrego 40), mierzonej od poziomu terenu do kalenicy tego budynku.

7. Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu miejscowego, wymienionych w pkt. 3 L.p.: 25 (ul. B. Chrobrego 44), 26 (ul. B. Chrobrego 46) wyznacza się obszar oznaczony odpowiednio na rysunku planu jako bezpośrednie otoczenie w/w budynków, ustala się następujące zasady ochrony:

a) nowe budynki lokalizowane w bezpośrednim otoczeniu w/w budynków należy kształtować do wysokości nie wyższej niż wysokość budynku wymienionego w pkt. 3 L.p. 25 (ul. B. Chrobrego 44), mierzonej od poziomu terenu do kalenicy tego budynku.

8. Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu miejscowego, wymienionych w pkt. 3 L.p. 30 (ul. B. Chrobrego 52), 32 (ul. B. Chrobrego 54), 34 (ul. B. Chrobrego 56) wyznacza się obszar oznaczony odpowiednio na rysunku planu jako bezpośrednie otoczenie w/w budynków, ustala się następujące zasady ochrony:

a) nowe budynki lokalizowane w bezpośrednim otoczeniu w/w budynków należy kształtować do wysokości nie wyższej niż wysokość budynku wymienionego w pkt. 3 L.p. 30 (ul. B. Chrobrego 52), mierzonej od poziomu terenu do kalenicy tego budynku.

9. Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu miejscowego, wymienionych w pkt. 3 L.p.: 39 (ul. B. Chrobrego 64), 41 (ul. B. Chrobrego 66) wyznacza się obszar oznaczony odpowiednio na rysunku planu jako bezpośrednie otoczenie w/w budynków, ustala się następujące zasady ochrony:

a) nowe budynki lokalizowane w bezpośrednim otoczeniu w/w budynków należy kształtować do wysokości nie wyższej niż wysokość budynku wymienionego w pkt. 3 L.p. 41 (ul. B. Chrobrego 66), mierzonej od poziomu terenu do kalenicy tego budynku,

b) nowe budynki usługowe, mieszkalno-usługowe, mieszkalne jednorodzinne lub mieszkalne wielorodzinne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, oznaczonymi odpowiednio na rysunku planu.

10. Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu miejscowego, wymienionych w pkt. 3 L.p.: 45 (ul. B. Chrobrego 74), 47 (ul. B. Chrobrego 76), 48 (ul. B. Chrobrego 78) wyznacza się obszar oznaczony odpowiednio na rysunku planu jako bezpośrednie otoczenie w/w budynków, ustala się następujące zasady ochrony:

a) nowe budynki lokalizowane w bezpośrednim otoczeniu w/w budynków należy kształtować do wysokości nie wyższej niż wysokość budynku wymienionego w pkt. 3 L.p. 48 (ul. B. Chrobrego 78), mierzonej od poziomu terenu do kalenicy tego budynku,

b) nowe budynki usługowe, mieszkalno-usługowe, mieszkalne jednorodzinne lub mieszkalne wielorodzinne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, oznaczonymi odpowiednio na rysunku planu.

11. Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu miejscowego, wymienionych w pkt. 3 L.p.: 94 (ul. Wojska Polskiego 16), 95 (ul. Wojska Polskiego 22), 96 (ul. Wojska Polskiego 24) wyznacza się obszar oznaczony odpowiednio na rysunku planu jako bezpośrednie otoczenie w/w budynków, ustala się następujące zasady ochrony:

a) nowe budynki lokalizowane w bezpośrednim otoczeniu w/w budynków należy kształtować do wysokości nie wyższej niż wysokość budynku wymienionego w pkt. 3 L.p. 94 (ul. Wojska Polskiego 16), mierzonej od poziomu terenu do kalenicy tego budynku,

b) nowe budynki usługowe, mieszkalno-usługowe lub mieszkalne jednorodzinne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, oznaczonymi odpowiednio na rysunku planu.

12. Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu miejscowego, wymienionych w pkt. 3 L.p.: 85 (ul. Spokojna 3), 86 (ul. Spokojna 5) wyznacza się obszar oznaczony odpowiednio na rysunku planu jako bezpośrednie otoczenie w/w budynków, ustala się następujące zasady ochrony:

a) nowe budynki lokalizowane w bezpośrednim otoczeniu w/w budynków należy kształtować do wysokości nie wyższej niż wysokość budynku wymienionego w pkt. 3 L.p. 86 (ul. Spokojna 5), mierzonej od poziomu terenu do kalenicy tego budynku,

b) nowe budynki usługowe, mieszkalno-usługowe lub mieszkalne jednorodzinne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, oznaczonymi odpowiednio na rysunku planu.

13. Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu miejscowego, wymienionych w pkt. 3 L.p.: 90 (ul. Wojska Polskiego 4), 92 (ul. Wojska Polskiego 6) wyznacza się obszar oznaczony odpowiednio na rysunku planu jako bezpośrednie otoczenie w/w budynków, ustala się następujące zasady ochrony:

a) nowe budynki lokalizowane w bezpośrednim otoczeniu w/w budynków należy kształtować do wysokości nie wyższej niż wysokość budynku wymienionego w pkt. 3 L.p. 90 (ul. Wojska Polskiego 4), mierzonej od poziomu terenu do kalenicy tego budynku,

b) nowe budynki usługowe należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, oznaczonymi odpowiednio na rysunku planu.

14. Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu miejscowego, wymienionych w pkt. 3 L.p.: 7 (ul. B. Chrobrego 12), 9 (ul. B. Chrobrego 15), 16 (ul. B. Chrobrego 28), 32 (ul. B. Chrobrego 54), 43 (ul. B. Chrobrego 69), 51 (ul. B. Chrobrego k/56), 56 (ul. Koszalińska 11), 57 (ul. Kościuszki 2), 62 (ul. Kościuszki 14), 64 (ul. Kościuszki 21), 73 (ul. Okrzei 2a), 89 (ul. Wojska Polskiego 3) w przypadku wykonywania robót budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, polegających na nadbudowie zachować zasady:

a) nadbudowa budynku o jedną kondygnację, z zastrzeżeniem, że wysokość budynku nie może przekroczyć 10 m od poziomu terenu do kalenicy,

b) utrzymania kształtu i formy dachu, jak w istniejącym obiekcie,

c) nawiązania użytymi materiałami oraz projektowanymi detalami do części budynku, który podlega nadbudowie.

15. Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu miejscowego, wymienionych w pkt. 3 i oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, ustala się następujące zasady ochrony:

a) w przypadku wykonywania robót budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, polegających na: odbudowie, remoncie, przebudowie lub rozbudowie zachować zasady:

- utrzymania tej samej wysokości górnej krawędzi (gzymsu) nowej elewacji jak w części istniejącej rozbudowywanego obiektu;
- nie wprowadzania wyższych kalenic od kalenic części istniejącej rozbudowywanego obiektu;

- nawiązania gabarytami, kształtem oraz kątem nachylenia dachu, rozwiązaniami materiałowymi i detalami do części istniejącej rozbudowywanego obiektu;

- rozbudowywaną część budynku lokalizować od strony tylnej lub bocznej;

- przy rozbudowie bocznej zachować symetrię bryły budynku;

- w odbudowywanym budynku należy zastosować skalę, proporcje i gabaryty budynku pierwotnego;

- w elewacjach frontowych budynków (od strony dróg publicznych) wprowadza się: ~zakaz budowy balkonów, loggii, tarasów i wykuszy, ~zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych oraz likwidacji istniejących, z dopuszczeniem odtworzenia otworów okiennych lub drzwiowych w oparciu o dokumentację ikonograficzną, ~zakaz zamiany istniejących otworów okiennych na drzwiowe i odwrotnie, ~nakaz ujednolicenia architektonicznego i materiałowego – forma okien i drzwi, kolorystyka, rytm i podziały,

- nakaz przywrócenia historycznego detalu na podstawie dokumentacji ikonograficznej;

- zakaz zmiany pierwotnej wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz historycznych podziałów stolarki okiennej;

- nakaz odtworzenia dotychczasowego lub historycznego stanu elewacji w przypadku wykonywania zewnętrznych prac termoizolacyjnych;

- zakaz stosowania materiałów niehistorycznych jak np.: panele elewacyjne, płytki ceramiczne, okładziny z tworzyw sztucznych itp.;

- rozmieszczenie lukarn musi być podporządkowane oryginalnym osiom kompozycji elewacji oraz jednej linii poziomej na całej długości połaci dachu;

- rozmieszczenie lukarn musi nawiązywać do układu otworów okiennych i/lub drzwiowych, przy czym ściany kolankowe lukarn nie mogą się łączyć;

- nowe lukarny nie mogą być większe niż istniejące otwory okienne;

- nakaz ujednolicenia materiałowego pokrycia dachów i lukarn.

b) zakazuje się lokalizacji reklam przesłaniających elewację,

c) dopuszcza się zastosowanie szyldów nie przesłaniających wystroju elewacji oraz mocowanie napisów na elewacjach,

d) dopuszcza się rozbórkę na podstawie opinii o stanie technicznym budynku,

e) przed zgłoszeniem rozbioru z powodu złego stanu technicznego budynku, nakazuje się opracowanie inwentaryzacji obiektu i przekazanie przedmiotowej inwentaryzacji właściwemu organowi ochrony zabytków.

16. Rodzaje robót budowlanych, o których mowa w pkt 15 lit a) zostały określone dla poszczególnych obiektów chronionych ustaleniami planu, w ustaleniach szczegółowych.

17. Ustala się następujące obszary objęte ochroną, oznaczone na rysunku planu jako:

a) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,

b) strefa W-III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

18. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej wprowadza się:

a) w przypadku budowy nowych obiektów w obrębie strefy „B”, obowiązek nawiązywania do form i gabarytów sąsiedniej zabudowy tradycyjnie występującej w miejscowości,

b) obowiązek lokalizowania nowych budynków garażowych, gospodarczych oraz innych budynków towarzyszących w odległości nie mniejszej niż 5 m od budynków wymienionych w pkt 3,

c) zakaz lokalizowania nowych budynków garażowych, gospodarczych oraz innych budynków towarzyszących w granicach obszarów oznaczonych na rysunku planu jako: 32UT, 41UT, 42UT, 62UTM,

d) budynki garażowe i gospodarcze należy realizować przy granicach działek (bocznych i tylnych), przy czym budynki realizowane na jednej działce lub różnych działkach przy ich wspólnych granicach, winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe, wyraz architektoniczny) na działkach o powierzchni większej niż 1000 m<sup>2</sup> pozostawia się swobodę w lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) obowiązek dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i architektury dominującej w miejscowości,

f) obowiązek utrzymania zasadniczego układu ulic,

g) obowiązek utrzymania istniejącej zabudowy o wartości historycznej,

h) obowiązek zachowania kompozycji układów zieleni.

19. W strefie W-III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek:

a) współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

b) przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

§ 15. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, określonych odpowiednio na rysunku planu, obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych.

2. Na w/w terenach wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i budowli, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przypadków wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

3. W granicach pasów: technicznego i ochronnego brzegu morskiego, stanowiących obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązują zasady określone właściwymi przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane.

1. W granicach planu podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan w ustaleniach dla poszczególnych terenów określa minimalne powierzchnie działek.

3. Ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielienia dojazdu do działek budowlanych lub w celu wydzielienia działki na powiększenie działki sąsiedniej.

4. Ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą podziałów nieruchomości zabudowanych, jeżeli po dokonaniu podziałów, na wydzielanych działkach zachowane zostaną wymagane planem wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

5. W przypadku, w którym powierzchnia istniejącej działki jest mniejsza od minimalnej powierzchni działki ustalonej dla danego terenu, nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

6. W granicach planu, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość wydzielania odrębnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych, nieoznaczonych w planie, o szerokości pasa drogowego minimum 5 m na terenach zabudowanych i 10 m na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz dla realizacji przejść pieszych i infrastruktury technicznej.

§ 17. Ustalenia dotyczące przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami UTM, MN oraz 1UM, 2UM, 4UM, 6UM, 13UM, 14UM, 15UM, 18UM, 19UM, 20UM, 22UM, 23UM, 24UM, 25UM, 28UM, 29UM, 31UM, 32UM, 35UM wyznacza się minimalną ilość miejsc postojowych samochodów – nie dotyczy istniejącego zainwestowania, o ile nie ma możliwości zrealizowania miejsc postojowych ze względu na istniejącą powierzchnię zabudowy – w odniesieniu do zabudowy nowo projektowanej:

a) 2 miejsca (w tym garaż) dla 1 budynku;

b) 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy usług handlu;

c) 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii.

4. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem UT, 3UM, 5UM, 7UM, 8UM, 16UM, 17UM, 21UM, 26UM, 27UM, 30UM, 33UM, 34UM miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach działek budowlanych wg niżej ustalonych minimalnych wskaźników miejsc parkingowych:

a) restauracje, kawiarnie, bary: 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych;

b) hotele, pensjonaty i obiekty turystyczne: 3 miejsca postojowe na 10 łóżek;

c) handel, biura, obiekty sportowe – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

5. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami MW wyznacza się minimalną ilość miejsc postojowych samochodów – nie dotyczy istniejącego zainwestowania, o ile nie ma możliwości zrealizowania miejsc postojowych ze względu na istniejącą powierzchnię zabudowy – w odniesieniu do zabudowy nowo projektowanej: 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie

6. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami PU wyznacza się minimalną ilość miejsc postojowych samochodów – nie dotyczy istniejącego zainwestowania, o ile nie ma możliwości zrealizowania miejsc postojowych ze względu na istniejącą powierzchnię zabudowy – w odniesieniu do zabudowy nowo projektowanej: 3 miejsca na 10 zatrudnionych.

7. W granicach planu ustala się możliwość obsługi działek budowlanych z nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych:

1) istniejących w granicach obowiązujących zgodnie z rejestrem gruntów,

2) wytyczonych zgodnie z §16 pkt 6.

8. W granicach planu na terenach przeznaczonych pod zabudowę zezwala się na realizację parkingów podziemnych, zgodnie z właściwymi przepisami budowlanymi.

9. Na terenie oznaczonym symbolem 82UTM obowiązują zakazy:

1) zabudowy budynkami,

2) grodzenia nieruchomości,

3) zadrzewień i zakrzewień w pasie terenu o szerokości 17,5 m od osi sieci energetycznej WN 110 KV.

10. Na terenach oznaczonych symbolami: 5 RP, 44 UTM obowiązują zakazy:

- 1) zabudowy budynkami,
- 2) groduczenia nieruchomości,
- 3) zadrzewień i zakrzewień, w pasie terenu o szerokości 2 m od osi sieci gazociągu wysokiego ciśnienia DN 80.

11. W granicach planu:

- 1) każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, i elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem ppkt 8,9;
- 2) zasady przyłączeń, o których mowa w ppkt 1. powinny być określone w stosownych warunkach technicznych, wydawanych na podstawie właściwych przepisów odrębnych;
- 3) w robotach budowlanych dotyczących sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN i NN należy stosować linie napowietrzne lub kablówce, a przyłączy elektroenergetycznych – linie kablówce; zezwala się na lokalizację w/w sieci i urządzeń elektroenergetycznych w pasach drogowych dróg gminnych i wewnętrznych;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi należy je przebudować w zakresie kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwego operatora sieci;
- 5) w przypadku prowadzenia robót budowlanych sieci i urządzeń infrastruktury gazowej należy je lokalizować z zachowaniem normatywnych odległości zgodnych z właściwymi przepisami odrębnymi i warunkami technicznymi określonymi przez operatora sieci;
- 6) zaopatrzenie w ciepło budynków przeznaczonych na pobyt ludzi należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych należy zapewnić przez przyłączenie działek budowlanych do gminnej sieci wodociągowej. Do czasu realizacji sieci wodociągowej zezwala się na zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) odprowadzenie ścieków powinno nastąpić przez przyłączenie działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z przesyłem ścieków do oczyszczalni ścieków. Do czasu realizacji w/w sieci zezwala się na stosowanie zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowanie w/w sieci zbiorniki bezodpływowe na ścieki należy zlikwidować;
- 9) wody opadowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej. W przypadku jej braku, do czasu realizacji w/w sieci zezwala się na odprowadzanie wód opadowych na teren nieurtwardzony lub do dołów chłonnych na własnej działce (alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego);
- 10) usuwanie odpadów stałych następuje przez wywóz odpadów na składowisko odpadów wskazane przez gminę.

12. Ustala się następujące inwestycje należące do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

13. Roboty budowlane w zakresie inwestycji, o których mowa w pkt 9, 10, 11, 12 należy lokalizować:

- 1) w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod drogi, drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, z wyłączeniem pasów drogowych drogi krajowej oraz dróg powiatowych;
- 2) w przypadkach konieczności technicznych - w granicach działek budowlanych, z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.

14. Zaopatrzenie w wodę odbywać będzie się na następujących zasadach:

- 1) Obszary oznaczone na rysunku planu jako: 1UTM, 2UTM, 3UTM, 4UTM, 5UTM, 6UTM, 7UTM, 8UTM, 9UTM, 10UTM, 11UTM, 12UTM, 13UTM, 14UTM, 15UTM, 16UTM, 17UTM, 18UTM, 19UTM, 20UTM, 21UTM, 22UTM, 23UTM, 24UTM, 25UTM, 26UTM, 27UTM, 28UTM, 29UTM, 30UTM, 31UTM, 32UTM, 33UTM, 34UTM, 35UTM, 36UTM, 37UTM, 38UTM, 39UTM, 40UTM, 41UTM, 42UTM, 45UTM, 46UTM, 47UTM, 48UTM, 49UTM, 50UTM, 51UTM, 52UTM, 58UTM, 59UTM, 60UTM, 61UTM, 62UTM, 63UTM, 64UTM, 65UTM, 66UTM, 67UTM, 68UTM, 69UTM, 70UTM, 71UTM, 72UTM, 73UTM, 74UTM, 75UTM, 76UTM, 82UTM, 83UTM, 84UTM, 1MN, 2MN, 1MW, 2MW, 3MW, 1U, 1UM, 2UM, 3UM, 4UM, 5UM, 6UM, 7UM, 8UM, 9UM, 10UM, 11UM, 12UM, 13UM, 14UM, 15UM, 16UM, 17UM, 18UM, 19UM, 20UM, 21UM, 22UM, 23UM, 24UM, 25UM, 26UM, 27UM, 28UM, 29UM, 30UM, 31UM, 32UM, 33UM, 34UM, 35UM, 36UM, 1UT, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT, 8UT, 9UT, 10UT, 11UT, 12UT, 13UT, 14UT, 15UT, 16UT, 17UT, 18UT, 19UT, 20UT, 21UT, 22UT, 23UT, 24UT, 25UT, 26UT, 27UT, 28UT, 29UT, 30UT, 31UT, 32UT, 33UT, 34UT, 35UT, 36UT, 37UT, 38UT, 39UT, 40UT, 41UT, 42UT, 43UT, 44UT, 45UT, 47UT, 48UT, 49UT, 50UT, 1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP, 7UP, 8UP, 9UP, 1US, 2US, 1PU, 2PU, 3PU – zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.
- 2) Obszary oznaczone na rysunku planu jako: 43UTM, 44UTM, 53UTM, 54UTM, 55UTM, 56UTM, 57UTM, 77UTM, 78UTM, 79UTM, 80UTM, 81UTM, 46UT – zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, lokalizowanej na zasadach określonych w pkt. 13.

15. Dla projektowanej sieci wodociągowej ustala się następujące parametry:

- 1) dla magistralnej sieci wodociągowej Ø 110 – 400 mm
- 2) dla rozdzielczej sieci wodociągowej Ø 30 – 110 mm

16. Dopuszcza się wprowadzenia zmian zasad przedstawionych w pkt. 14 na podstawie sporządzonego projektu budowlanego.
17. Dopuszcza się wprowadzenia zmian parametrów przedstawionych w pkt. 15 na podstawie sporządzonego projektu budowlanego.
18. Odbiór ścieków odbywać będzie się na następujących zasadach:
- 1) Obszary oznaczone na rysunku planu jako: 1UTM, 2UTM, 3UTM, 4UTM, 5UTM, 6UTM, 7UTM, 8UTM, 9UTM, 10UTM, 11UTM, 12UTM, 13UTM, 14UTM, 15UTM, 16UTM, 17UTM, 18UTM, 19UTM, 20UTM, 21UTM, 22UTM, 23UTM, 24UTM, 25UTM, 26UTM, 27UTM, 28UTM, 29UTM, 30UTM, 31UTM, 32UTM, 33UTM, 34UTM, 35UTM, 36UTM, 37UTM, 38UTM, 39UTM, 40UTM, 41UTM, 42UTM, 45UTM, 46UTM, 47UTM, 48UTM, 49UTM, 50UTM, 51UTM, 52UTM, 58UTM, 59UTM, 60UTM, 61UTM, 62UTM, 63UTM, 64UTM, 65UTM, 66UTM, 67UTM, 68UTM, 69UTM, 70UTM, 71UTM, 72UTM, 73UTM, 74UTM, 75UTM, 76UTM, 78UTM, 82UTM, 83UTM, 84UTM, 1MN, 2MN, 1MW, 2MW, 3MW, 1U, 1UM, 2UM, 3UM, 4UM, 5UM, 6UM, 7UM, 8UM, 9UM, 10UM, 11UM, 12UM, 13UM, 14UM, 15UM, 16UM, 17UM, 18UM, 19UM, 20UM, 21UM, 22UM, 23UM, 24UM, 25UM, 26UM, 27UM, 28UM, 29UM, 30UM, 31UM, 32UM, 33UM, 34UM, 35UM, 36UM, 1UT, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT, 8UT, 9UT, 10UT, 11UT, 12UT, 13UT, 14UT, 15UT, 16UT, 17UT, 18UT, 19UT, 20UT, 21UT, 22UT, 23UT, 24UT, 25UT, 26UT, 27UT, 28UT, 29UT, 30UT, 31UT, 32UT, 33UT, 34UT, 35UT, 36UT, 37UT, 38UT, 39UT, 40UT, 41UT, 42UT, 43UT, 44UT, 45UT, 47UT, 48UT, 49UT, 50UT, 1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP, 7UP, 8UP, 9UP, 1US, 2US, 1PU, 2PU, 3PU – odbiór ścieków poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną.
  - 2) Obszary oznaczone na rysunku planu jako: 43UTM, 44UTM, 53UTM, 54UTM, 55UTM, 56UTM, 57UTM, 77UTM, 79UTM, 80UTM, 81UTM, 46UT – odbiór ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną lokalizowaną na zasadach określonych w pkt. 13
19. Dla projektowanej sieci kanalizacyjnej ustala się następujące parametry:
- 1) dla magistralnej sieci kanalizacyjnej Ø  
150 – 500 mm
  - 2) dla rozdzielczej sieci kanalizacyjnej Ø  
30 – 150 mm
20. Dopuszcza się wprowadzenia zmian zasad przedstawionych w pkt. 18 na podstawie sporządzonego projektu budowlanego.
21. Dopuszcza się wprowadzenia zmian parametrów przedstawionych w pkt. 19 na podstawie sporządzonego projektu budowlanego.
22. Ustala się odbiór ścieków poprzez odprowadzanie siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Kołobrzegu.
- Rozdział IV.
- Przepisy końcowe
- § 19. 1. Ustalenia dotyczące stawek, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- Oznaczenie terenu/ Stawka w %
- UTM/ 25
- MN/ 15
- MW/ 15
- U/ 20
- UM/ 25
- UT/ 30
- UP/ 15
- US/ 10
- PU/ 15
- UTp/ -
- ZL/ 0
- ZLp/ 0
- ZP/ 0
- RP/ 0
- KD (GP, Z, L, D)/ 0
- KDW/ 0
- KP/ 0
- KDJ/ 0
2. Dla działek będących własnością gminy, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania.
- § 20. W granicach obszaru objętego planem dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych o łącznej powierzchni 34,1433 ha.
- § 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.
- § 22. W granicach niniejszego planu moc tracą: w części uchwała Nr XXX/174/97 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 02.04.1997 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, w części Uchwała Nr XLII/300/2002 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 10.10.2002r. o zmianie uchwały w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, w części Uchwała nr XI/53/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

miejsowości Ustronie Morskie i Sianożęty, w części Uchwała nr XXXIV/193/2005 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 5 września 2005r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty, w części Uchwała Nr XXVI/164/2009 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 16 lutego 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty, Uchwała Nr XXXI/200/2009 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 29 czerwca 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty obejmującej działki 471/5, 471/6 i 471/7 przy ul. Polnej w Ustroniu Morskim, Uchwała Nr XXXIX/252/2002 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 30.04.2002 w sprawie zmiany w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie w obrębie Gwizd.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

#### **Ustalenia dla terenu o symbolu 13UT**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.) z istniejącą zabudową mieszkaniową

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

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

2. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację zabudowy usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i towarzyszącymi zabudowie usług turystycznych oraz obiektów małej architektury.

3. W granicach działki budowlanej zezwala się na lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym.

4. Zabudowę usług turystycznych należy kształtować do wysokości 5 kondygnacji nadziemnych.

5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 50%.

6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 30%.

7. Budynki garażowe, gospodarcze i towarzyszące zabudowie usług turystycznych należy kształtować do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.

8. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°, lub płaskich.

9. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej określa się następujące zasady zagospodarowania:

– wysokość zabudowy należy kształtować do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych z czego ostatnia w poddaszu użytkowym;

– maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 60%;

– minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się na 20%;

– budynki garażowe, gospodarcze należy kształtować do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych; – zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°.

3) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego

- linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku ich braku obowiązują linie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- nieustalone w planie zasady zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

4) zasady podziału terenu

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek w zabudowie usług turystycznych – 2000 m<sup>2</sup>, w zabudowie mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej – 800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści § 16 uchwały.

5) zasady ochrony środowiska i przyrody

- dla nieruchomości położonych w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w § 13 uchwały

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- nie występują.

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji

- dojazd do terenu z: 25KD, 26KD, droga poza granicami planu (ul. Ku Morzu),

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- obowiązują zasady określone w § 17 uchwały.

9) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

- dla nieruchomości położonych w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują zasady określone w § 15 uchwały.

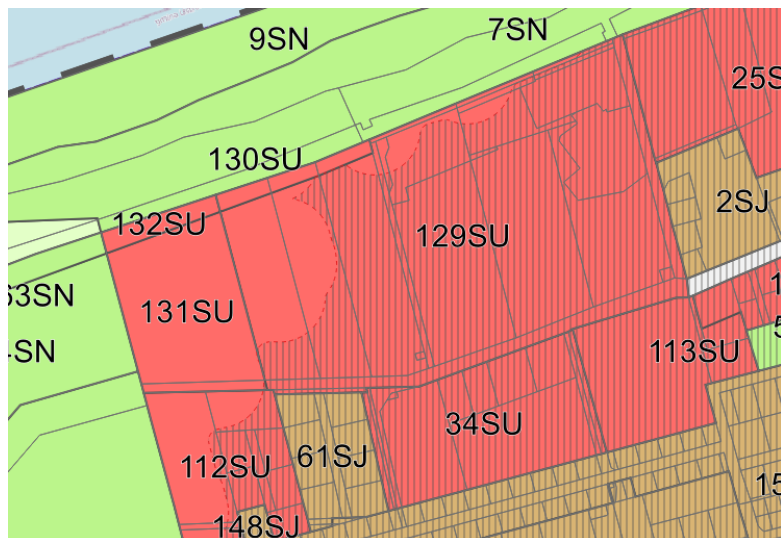
- dla nieruchomości położonych w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w § 15 uchwały.

10) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

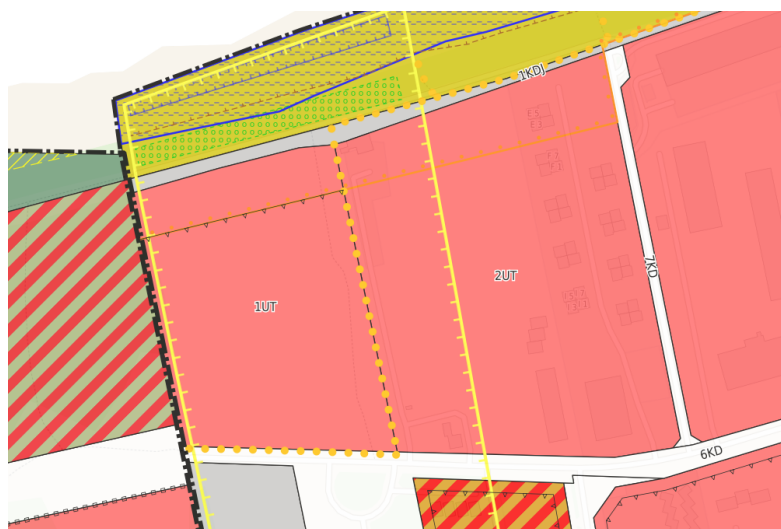
- nie występuje.

11) powierzchnia terenu [m<sup>2</sup>]: ok. 35425

6. Na obszarze, gdzie w planie ogólnym wyznaczono 129SU, 130SU, 131SU i 132SU



Znajdują się tu tereny 1UT, 2UT i 3UT oraz w zakresie komunikacji 1KDJ objęte MPZP



Uchwała Nr XLIII/302/2010 z dnia 2010-10-22 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz

Publikacja: Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego nr 133 z 2010-12-23, poz. 2667

#### **Ustalenia dla terenu o symbolu 1UT**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.)
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
  1. Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.
  2. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację zabudowy usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i towarzyszącymi zabudowie usług turystycznych oraz obiektów małej architektury.
  3. W granicach działki budowlanej zezwala się na lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym.
  4. Zabudowę usług turystycznych należy kształtować do wysokości 5 kondygnacji nadziemnych.
  5. **Maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 40%.**

**6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 40%.**

7. Budynki garażowe, gospodarcze i towarzyszące zabudowie usług turystycznych należy kształtować do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.

8. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°, lub płaskich.

3) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego

- linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku ich braku obowiązują linie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- nieustalone w planie zasady zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

4) zasady podziału terenu

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści § 16 uchwały.

5) zasady ochrony środowiska i przyrody

- dla nieruchomości położonych w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w § 13 uchwały

- dla nieruchomości położonych w granicach obszaru Natura 2000 "Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski" obowiązują zasady określone w § 13 uchwały

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- nie występują.

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji

- dojazd do terenu z: 6KD.

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- obowiązują zasady określone w § 17 uchwały.

9) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

- dla nieruchomości położonych w granicach pasów: technicznego i ochronnego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w § 15 uchwały.

10) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

- nie występuje.

11) powierzchnia terenu [m<sup>2</sup>]: ok. 15392

**Ustalenia dla terenu o symbolu 2UT**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, sportu i rekreacji, handlu)

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

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

2. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację zabudowy usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i towarzyszącymi zabudowie usług turystycznych oraz obiektów małej architektury.

3. W granicach działki budowlanej zezwala się na lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym.

4. Zabudowę usług turystycznych należy kształtować do wysokości 5 kondygnacji nadziemnych.

**5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 35%.**

**6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 45%.**

7. Budynki garażowe, gospodarcze i towarzyszące zabudowie usług turystycznych należy kształtować do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.

8. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°, lub płaskich.

3) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego

- linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku ich braku obowiązują linie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- nieustalone w planie zasady zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

4) zasady podziału terenu

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści § 16 uchwały.

5) zasady ochrony środowiska i przyrody

- dla nieruchomości położonych w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w § 13 uchwały

- dla nieruchomości położonych w granicach obszaru Natura 2000 "Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski" obowiązują zasady określone w § 13 uchwały

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- nie występują.

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji

- dojazd do terenu z: 6KD, 7KD.

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- obowiązują zasady określone w § 17 uchwały.

9) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

- dla nieruchomości położonych w granicach pasów: technicznego i ochronnego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w § 15 uchwały.

10) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

- nie występuje.

11) powierzchnia terenu [m<sup>2</sup>]: ok. 25953

#### Ustalenia dla terenu o symbolu 3UT

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.)

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

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

2. Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację zabudowy usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i towarzyszącymi zabudowie usług turystycznych oraz obiektów małej architektury.

3. W granicach działki budowlanej zezwala się na lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym.

4. Zabudowę usług turystycznych należy kształtować do wysokości 5 kondygnacji nadziemnych.

**5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 35%.**

**6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na poziomie 45%.**

7. Budynki garażowe, gospodarcze i towarzyszące zabudowie usług turystycznych należy kształtować do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.

8. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°, lub płaskich.

3) zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego

- linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku ich braku obowiązują linie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- nieustalone w planie zasady zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

4) zasady podziału terenu

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści § 16 uchwały.

5) zasady ochrony środowiska i przyrody

- dla nieruchomości położonych w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w § 13 uchwały

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- nie występują.

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji

- dojazd do terenu z: 6KD, 7KD, 8KD.

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- obowiązują zasady określone w § 17 uchwały.

9) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

- dla nieruchomości położonych w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w § 15 uchwały.

10) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

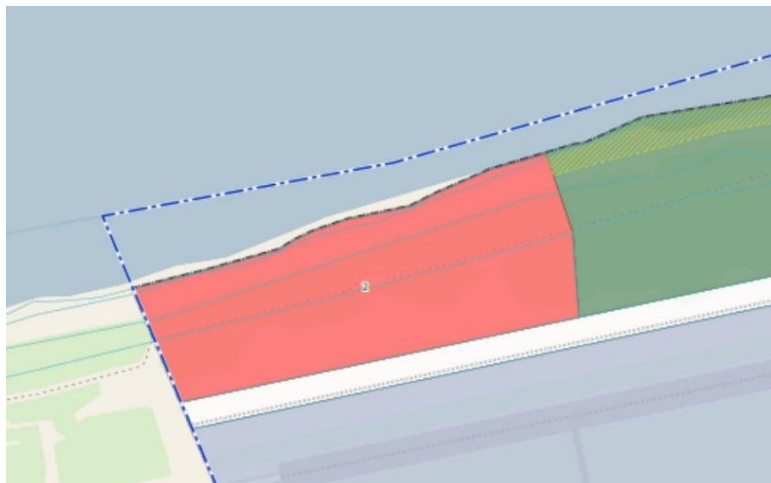
- nie występuje.

11) powierzchnia terenu [m<sup>2</sup>]: ok. 46129

7. Na obszarze, gdzie w planie ogólnym wyznaczono 120SN i 70SN oraz częściowo 46SO



Znajduje się tu teren „2” objęty MPZP (zastrzeżenie: plan ogólny ogranicza strefy wyznaczone w MPZP)



Uchwała Nr XXIX/168/97 z dnia 1997-03-26 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bagicz

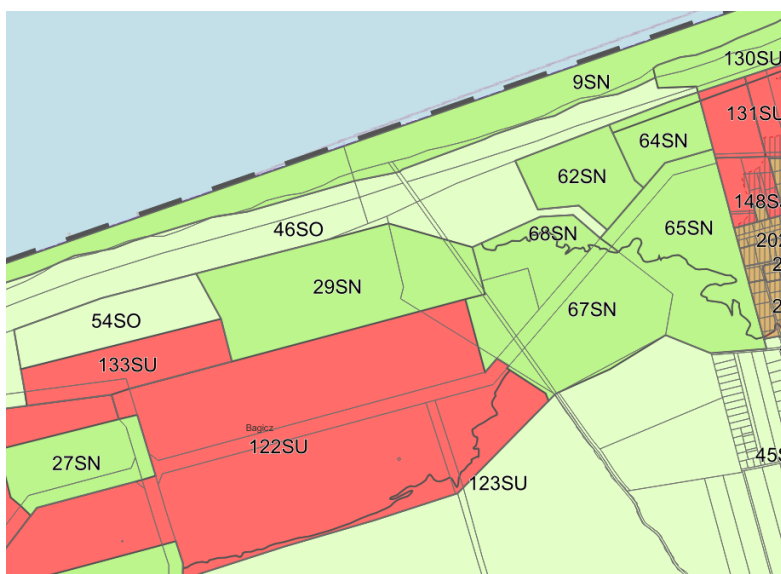
Publikacja: Dz. Urz. Województwo Koszalińskie nr 14 z 1997, poz. 53

#### **Ustalenia dla terenu o symbolu 2**

Zespół portowo - hotelowy

- Hotel na maksymalnie 300 miejsc noclegowych wyposażony w szeroką gamę. Pożądane wprowadzenie usług związanych z lecznictwem sanitarnym / w pasie 100 m od brzegu morskiego największe stężenie aerozolu/.
- Wysokość obiektu maksymalnie 15,0 m - wg załącznika Nr 2/1 kondygnacja usługowa, 2-3 kondygnacje sypialne/.
- Obiekt o szczególnie wysokich walorach estetycznych, sylwecie wkomponowanej w otoczenie, tworzący wraz z obiektami portowymi znaczący, charakterystyczny element architektoniczny.
- Wykonać co najmniej 2 koncepcje architektoniczne całego zespołu.
- Niezbędne jest wykonanie ekranu akustycznego /izolacja od lotniska/.
- Do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestor zobowiązany jest dołączyć ocenę oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze, o której jest mowa w ustaleniach ogólnych pkt 16.
- Zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów gości hotelowych.

7. Na obszarze, gdzie w planie ogólnym wyznaczono 122SU, 123SU, 62SN, 63SN, 64SN, 65SN, 67SN, 68SN



Znajdują się tu tereny „7”, „8”, „4B”, „4C”, „14”, „1B”, „6A”, „6B”, „6C”, „5” oraz teren drogi objęte MPZP (zastrzeżenie: plan ogólny ogranicza strefy wyznaczone w MPZP)



Uchwała Nr XXIX/168/97 z dnia 1997-03-26 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bagicz

Publikacja: Dz. Urz. Województwo Koszalińskie nr 14 z 1997, poz. 53

**Ustalenia dla terenu o symbolu 7**

pow. 6,70 ha

Zespół obiektów sportowych

- Zakres programowy poszerzony o funkcję gastronomiczną.
- Zabudowa pawilonowa o interesującej sylwecie /I kondygnacja/.

**Ustalenia dla terenu o symbolu 8**

pow. 5,10 ha

Terenowe urządzenia sportowe; boiska do gier zespołowych, korty tenisowe, urządzenia lekkoatletyczne itp.

**Ustalenia dla terenów o symbolu 4A, 4B, 4C**

4A. pow. 4,60 ha,

4B. pow. 11,80 ha,

4C. pow. 2,90 ha

Tereny obecnie zainwestowane przewidziane do rehabilitacji jako „pomorska wioska turystyczna”

Zespół mieszkalno - usługowy z bogatym wachlarzem usług, rzemiosła /z wyjątkiem rzemiosła uciążliwego/ oraz miejscami noclegowymi.

- Przewidywana liczba miejsc noclegowych: 600,
- W programie osiedla mieszkalno - usługowego powinny znaleźć się również obiekty kultury, gastronomia, plac targowy /z sanitariatami publicznymi/.
- Typ zabudowy charakterystyczny dla regionu Pomorza.
- Dopuszcza się możliwość wyburzenia istniejących obiektów.
- Na cały obszar należy wykonać projekt zagospodarowania terenu.
- Możliwe jest etapowanie realizacji inwestycji.
- W projekcie uwzględnić poziom natężenia hałasu związany z działalnością lotniska /zał. Nr 2/ i zastosować ekrany akustyczne.

**Ustalenia dla terenu o symbolu 14**

pow. 31,00 ha

Zieleń izolacyjna

Częściowo urządzone tereny zieleni. Wysokość zieleni kształtować zgodnie z parametrami określonymi w załączniku Nr 2.

**Ustalenia dla terenu o symbolu 1B**

pow. 1,0 ha

Rezerwa terenu dla wieży kontrolnej lotów

Projektowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### **Ustalenia dla terenów o symbolu 6A, 6B, 6C**

6A, pow. 3,10 ha

Teren kempingu - caravaningu

6B, pow. 3,80 ha

Teren pola namiotowego

6C, pow. 2,70 ha / + 1,50 ha - D 70WH, D 7111 - plan szczegółowy wsi Ustronie Morskie - Sianożęty /.

Teren zajazdu pomorskiego z campingiem

- samochód + namiot

- samochód + domek campingowy

- Projekt zagospodarowania terenu powinien objąć wszystkie obszary /6A, 6B, 6C oraz tereny oznaczone na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ustronie Morskie i Sianożęty symbolami: D 70 WH, D 71 U/.

- Obiekty socjalne dla kempingów i pola namiotowego /kuchnie polowe, sanitariaty itp./ 1-kondygnacyjne z dachami spadzistymi o formie architektonicznej jak dla zajazdu pomorskiego.

- Liczba miejsc hotelowych w zajeździe - maksymalnie 200 łóżek.

- Obiekty kubaturowe lokalizować w min. odległości 100 m od krawędzi klifu.

- Wysokość obiektu hotelowego: maks. 2,5 kondygnacji /dach spadzisty na ścianie kolankowej o wys. do 1,5 m/.

- Dla całej inwestycji /6A, 6B, 6C/ należy opracować ocenę oddziaływania na środowisko przyrodnicze /dołączyć do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu/.

- Z uwagi na niedostateczny odpływ wód opadowych należy zaprojektować system odwodnienia terenu.

#### **Ustalenia dla terenu o symbolu 5**

pow. 5,70 ha

Kolonia domków turystycznych

- obiekty hotelowe – apartamentowi

- Program:

- 52 apartamenty - 20,0 m<sup>2</sup>

- 34 apartamenty - 50,0 m<sup>2</sup>

- 4 apartamenty - 120,0 m<sup>2</sup>

- Budynki parterowe z dachami spadzistymi.

- Obiekty izolować od sąsiadującego z terenem parkingu zielenią wysoka

- Przewidzieć tereny rekreacji przydomowej dla dzieci i dorosłych.

Niezależnie, w zakresie dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy Ustronie Morskie wskazuje się na obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustronie Morskie, przyjęte uchwałą Nr XLV/370/2018 z dnia 2018-09-06, które to w znacznej mierze sankcjonuje ustalenia zawarte w ww. planach miejscowych.

Ponadto, w zależności od stref planistycznych w planie ogólnym ustalono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalające na maksymalizację ochrony istniejących drzewostanów. I tak np. dla stref 55SN i 56SN określono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na minimalnym poziomie 50%, z jednoczesnym parametrem „zerowym” dla intensywności i powierzchni zabudowy, co eliminuje możliwość lokalizacji zabudowy budynkami na tych terenach. Z kolei na takiej strefie jak 70SN wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono na 70%, przy zachowaniu eliminacji zabudowy budynkami tak jak w przypadku ww. stref 55SN i 56SN. Natomiast dla stref planistycznych związanych z zainwestowaniem (w tym w obecnym stanie w znacznej mierze zabudowanych), które zostały uwzględnione w planie ogólnym w konsekwencji usankcjonowania ich wyznaczenia w obowiązujących planach miejscowych, również (w zależności od potrzeb) zmaksymalizowano wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w celu ochrony istniejącego drzewostanu (np. strefa 128SU, dla której

minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określono na poziomie 40%). Doprecyzowanie w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym poszczególnych nieruchomości będzie następować na poziomie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania terenu, bądź zmian tych już obowiązujących.

W kontekście zakazu o jakim mowa w § 3 Uchwały nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, tj. zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka, a także likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych, wskazuje się, że projekt planu ogólnego ustala stosowne minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, które to wymuszają zachowanie cennych elementów przyrodniczych i nie naruszanie tych zakazów. Niemniej istotną rolę w kontekście przedmiotowych przepisów będą miały sporządzane miejscowe plany zagospodarowania, które to chociażby poprzez wyznaczanie stosownych linii zabudowy (element nieprzypisany roli planu ogólnemu) będą służyć ochronie zbiorników wodnych. W zakresie ustaleń planu ogólnego, jako przykład wskazuje się na strefę 29SN, na której to znajdują się zbiorniki wodne, a ustalony parametr powierzchni biologicznie czynne na poziomie 70%, z jednoczesnym parametrem „zerowym” dla intensywności i powierzchni zabudowy, eliminuje możliwość lokalizacji zabudowy budynkami na tych terenach, tym samym pozwalając na ochronę istniejących zbiorników wodnych.

#### **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) i  $p=1\%$  (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. Nie wyznaczano także na tych terenach obszarów uzupełnienia zabudowy.

#### **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.**