



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 07 stycznia 2020 r.

Poz. 122

UCHWAŁA NR XIV/97/19 RADY GMINY REWAL

z dnia 9 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Pogorzelica wraz z Kanałem Liwia Łuża, w obrębie geodezyjnym Niechorze, w gminie Rewal.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 506, zm.: 2019 r. poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, , poz. 1815) Rada Gminy Rewal uchwała, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Pogorzelica wraz z Kanałem Liwia Łuża, w obrębie geodezyjnym Niechorze, w gminie Rewal, obejmującego teren o powierzchni ok. 877 ha (bez terenu zamkniętego), w granicach określonych na rysunku planu.

DZIAŁ I **Postanowienia ogólne**

§ 2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu, w skali 1: 2000 obejmujący część obszaru przeznaczanego pod zainwestowanie w granicach opracowania planu (jednostka przestrzenna A), stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu, w skali 1: 2000 obejmujący część obszaru przeznaczanego pod zainwestowanie w granicach opracowania planu (jednostka przestrzenna B i C), stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunek planu, w skali 1: 2000 obejmujący część obszaru przeznaczanego pod zainwestowanie w granicach opracowania planu (jednostka przestrzenna D), stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rysunek planu w skali 1: 5000 obejmujący część obszaru wolnego od zabudowy w granicach opracowania planu (jednostka przestrzenna E), stanowiący załącznik nr 4;
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 5;
- 6) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 6.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) Dział I zawierający przepisy ogólne;
- 2) Dział II zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania, na które składają się:
 - a) Rozdział I zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- b) Rozdział II zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) Rozdział III zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu,
 - d) Rozdział IV zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) Rozdział V zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - f) Rozdział VI zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - g) Rozdział VII zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - h) Rozdział VIII zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - i) Rozdział IX zawierający ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - j) Rozdział X zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - k) Rozdział XI zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
 - l) Rozdział XIII zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach, za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu:
- a) Rozdział I zawierający ustalenia dla terenów znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej A,
 - b) Rozdział II zawierający ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej A,
 - c) Rozdział III zawierający ustalenia dla terenów znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej B,
 - d) Rozdział IV zawierający ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej B,
 - e) Rozdział V zawierający ustalenia dla terenów znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej C,
 - f) Rozdział VI zawierający ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej C,
 - g) Rozdział VII zawierający ustalenia dla terenów znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej D,
 - h) Rozdział VIII zawierający ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej D,
 - i) Rozdział IX zawierający ustalenia dla terenów znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej E;
 - j) Rozdział X zawierający ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej E,
- 4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II **Ustalenia ogólne**

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1, ust. 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rewal, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 poz. 1073);

- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym sposobie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki; powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku oraz obiektów budowlanych, w tym nośników reklamowych. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, które mogą być wysunięte poza tę linię nie więcej niż 1,50m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej oraz sieci i elementów infrastruktury technicznej;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której powinna znaleźć się ściana frontowa budynku, o długości nie mniejszej niż 60% całkowitego wymiaru budynku, równoległego do tej linii. Dopuszcza się wysunięcie poza obowiązującą linię zabudowy elementów takich jak np. ganek, wiatrołap, weranda o długości nie większej niż 10% całkowitego wymiaru budynku równoległego do tej linii i głębokości nie większej niż 1,50 m; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej oraz sieci i elementów infrastruktury technicznej;
- 8) **szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd lub wejście na działkę;
- 9) **proponowanych liniach podziału wewnętrznego** – należy przez to rozumieć propozycję podziału terenu na działki, z którą nie musi być zgodny projekt podziału nieruchomości z zastrzeżeniem zachowania minimalnych gabarytów działki zgodnie z ustaleniami planu;
- 10) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną - nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, o powierzchni ustalonej w planie lecz nie większej niż 5,0 m²; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, czy też elementem systemu informacyjnego gminy. W planie ustala się rozróżnienie na nośniki reklamowe wolnostojące i nośniki reklamowe na budynkach;
- 11) **wielkopowierzchniowym nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 5,0 m²;
- 12) **szyldzie** – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 1,0 m²;
- 13) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną, określoną w stosunku procentowym, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, na zasadach określonych w ustawie;
- 14) **domku turystycznym** – należy przez to rozumieć budynek niepodpiwniczony, o powierzchni zabudowy < 80,0 m², posiadający nie więcej niż cztery pokoje dostosowane do świadczenia usług typu hotelarskiego. Domki turystyczne wchodzi w skład kempingów;
- 15) **terenach inwestycyjnych** – należy przez to rozumieć tereny, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 1) lit. a - k uchwały oraz tereny parkingów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
- 16) **urządzeniach turystycznych** – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju infrastrukturę turystyczną, która ma na celu służenie przyjeżdżającym na dany obszar turystom – zaspokajaniu ich potrzeb związanych z bierną i aktywną turystyką. Są to między innymi obiekty małej architektury, tablice informacji turystycznej, ciągi piesze i pieszko – rowerowe wraz z infrastrukturą, parkingi leśne, ścieżki zdrowia, boiska sportowe, skate parki i inne urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji np. przyrządy do ćwiczeń;
- 17) **tymczasowych obiektach handlowych** – należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 18) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan istniejący na dzień uchwalenia planu;
- 19) **usługach turystycznych w zieleni** – należy przez to rozumieć „usługi turystyczne” w myśl przepisów odrębnych z dużym udziałem zieleni naturalnej;
- 20) **zabudowie apartamentowej** – należy przez to rozumieć budynki zamieszkania zbiorowego o funkcji usługowej-turystycznej, oferujące mieszkania na wynajem lub służące wypoczynkowi własnemu;

- 21) **ogródkach gastronomicznych** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu z miejscami do konsumpcji, służące powiększeniu powierzchni dostępnej dla klientów, integralnie związane z działalnością gastronomiczną prowadzoną w zabudowie trwałej;
- 22) **zabudowie sezonowej** – należy przez to rozumieć zabudowę nietrwale związaną z gruntem, użytkowaną w czasie sezonu turystycznego tj. w okresie od kwietnia do października i demontowana poza sezonem turystycznym;
- 23) **usługach komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów;
- 24) **parku leśnym** – jest to las, w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991r. (Dz.U. z 2011r. Nr 12 poz. 59 ze zm.), który nie pełni funkcji produkcyjnej, ze zwiększoną intensywnością wykorzystania rekreacyjnego, tj. ścieżki dydaktyczne, ścieżki zdrowia, parki linowe itp.;
- 25) **drodze wewnętrznej** – droga w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych przy czym dojazd do działek z dróg wewnętrznych wymaga prawnego zapewnienia dostępu do drogi publicznej poprzez tę drogę wewnętrzną;
- 26) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz wysokość innych obiektów budowlanych, od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego.

§ 5. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Rewal Nr VI/36/11 z dnia 25 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Pogorzelica wraz z Kanałem Liwia Łuża, w obrębie geodezyjnym Niechorze, w gminie Rewal oraz Uchwały Nr LVIII/436/14 Rady Gminy Rewal z dnia 3 października 2014r. zmieniającej Uchwałę Nr VI/36/11 Rady Gminy Rewal, z dnia 25 lutego 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Pogorzelica wraz z częścią Kanału Liwia Łuża, w obrębie geodezyjnym Niechorze, w gminie Rewal.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, w skład którego wchodzi 4 załączniki, o których mowa w § 2.

4. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem. Numer terenu zawiera oznaczenie jednostki, kolejnego numeru terenu i przeznaczenie terenu.

§ 6. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie rozgraniczające jednostki przestrzenne oraz nazwy jednostek przestrzennych;
- 4) numery cyfrowo – literowe określające przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) tereny o spadkach powyżej 15%;
- 7) miejsca lokalizacji ogródków gastronomicznych;
- 8) orientacyjny przebieg ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. 1. Obszar planu obejmuje łącznie 224 terenów, w tym:

- 1) 165 terenów oznaczone numerami porządkowymi od **A.01** do **A.61**, **B.01** do **B.29**, **C.01** do **C.29**, **D.01** do **D.25** oraz **E.01** do **E.21** i następującymi symbolami literowymi oznaczającymi przeznaczenie terenów:
 - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - c) **UH** – tereny usług handlu,

- d) **UG** – tereny usług gastronomii,
 - e) **US** – tereny usług sportu i rekreacji,
 - f) **UK** – tereny usług kultury,
 - g) **UT** – tereny usług turystycznych,
 - h) **UTz**- tereny usług turystycznych w zieleni,
 - i) **TK** – tereny turystyczne kolejowe,
 - j) **ZL**- lasy,
 - k) **ZLo** – lasy ochronne,
 - l) **ZP**- tereny zieleni urządzonej,
 - m) **ZPn**– tereny zieleni nieurządzonej,
 - n) **R** – tereny rolnicze,
 - o) **PM** – tereny plaży morskiej,
 - p) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - q) **KP**– tereny parkingów publicznych,
 - r) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 - s) **W** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,
- 2) 62 tereny komunikacji oznaczone numerami porządkowymi od **A.001** do **A.035**, **B.001** do **B.011**, **C.001** do **C.009**, **D.001** do **D.005** oraz **E.001-002** i następującymi symbolami literowymi:
- a) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorcza,
 - b) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy L - lokalna,
 - c) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowa,
 - d) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - e) **KDX** – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
 - f) **KX** – tereny ciągów pieszych,
 - g) **KW** – teren komunikacji wodnej,
 - h) **KS** – teren komunikacji drogowej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych ustala się:

- 1) zakaz sytuowania nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej;
- 2) zakaz lokalizowania reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED skierowanych częścią ekspozycyjną w kierunku dróg publicznych oraz okien w obiektach mieszkalnych, usługowo – mieszkalnych i turystycznych;
- 3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych oraz szyldów na terenie pasa technicznego brzegów wód morskich, zakaz lokalizacji szyldów nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem A.17-UH/UG/ZZ;
- 4) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych nośników reklamowych, za wyjątkiem terenu oznaczonego jako D.12-U oraz dróg powiatowych, dla których dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni ekspozycji nie przekraczającej 6,0 m², zlokalizowane w odległości nie mniejszej niż 300,0 m od siebie, niezależnie od strony jezdni;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:
 - a) łączna powierzchnia części ekspozycyjnej nie może być większa niż 2,0 m², mierzona po obrysie zewnętrznym,
 - b) nośnik reklamowy, tablica reklamowa oraz szyld mogą być mocowane jedynie do ogrodzeń lub elewacji budynków, w sposób nie zmieniający lub nie zakrywający detalu architektonicznego oraz okien,
 - c) nośnik reklamowy dotyczy prowadzonej działalności na terenie działki lub zespołu działek.
- 6) dopuszcza się lokalizację reklam remontowo – budowlanych zawieszonych na czas prowadzenia prac, z wyłączeniem terenów w granicy pasa technicznego brzegu wód morskich.

2. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych.

3. Ustala się, że rozwój zainwestowania będzie planowany równoległe z systemami infrastruktury technicznej i transportowej.

4. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się:

- 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;
- 2) zakazuje się budowania pełnych ogrodzeń betonowych oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęsł betonowych od strony dróg publicznych; na terenie całego planu należy unikać szczelnych grodzień nieruchomości, preferując formy ażurowe;
- 3) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości;
- 4) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych i obiektach podlegających przebudowie i modernizacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień, materiały kompozytowe. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
- 5) zakaz stosowania sidingu winylowego w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Na obszarze planu ustala się:

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów oraz z zaleceniem podziału na frakcje suchą i moką.

2. Zakazuje się prowadzenia prac niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne.

3. Ustala się konieczność zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami prawa i Polskimi Normami.

4. W granicach planu należy zachować istniejące wody śródlądowe, w tym urządzenia melioracji podstawowej i szczegółowej. Dopuszcza się skanalizowanie istniejących rowów.

5. Należy unikać wymiany gruntu i urządzania terenów zieleni pod okapem istniejącego drzewostanu sosnowego, zachowując możliwie naturalny, borowy charakter dna lasu (z dopuszczeniem wydeptywania i czasowego zajęcia na terenach przeznaczonych po kampingi).

6. Do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów z wyjątkiem urządzonych ogrodów.

7. Przy zagospodarowaniu terenów zieleni urządzonej stosować tradycyjne i typowe dla krajobrazu gatunki (sosna zwyczajna, rokitnik, jałowiec pospolity, nawet kosodrzewina i inne gatunki sosen, dla zieleni niskiej śmiałek darniowy, wrzos i wrzośce, piaskownica zwyczajna i wydmuchrzyca), unikając form typowych i sztampowych (żywotniki i trawniki z klasycznych mieszanek traw). Ze względu na występowanie chronionych siedlisk przyrodniczych na rozległych obszarach w otoczeniu i w obrębie miejscowości należy unikać wprowadzania gatunków inwazyjnych i ekspansywnych (robinia grochodrzew, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, klony, bluszcz zwyczajny).

8. Obowiązuje wkomponowywanie zabudowy i innego zagospodarowania w istniejący drzewostan w taki sposób by minimalizować konieczną wycinkę drzew. Na terenach pokrytych drzewostanem dążyć do utrzymania umiarkowanego lub pełnego zwarcia drzew w drzewostanie, z dopuszczeniem zwarcia luźnego i mniejszego na powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni obszaru.

§ 10. 1. W granicach opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu, występują następujące formy ochrony przyrody, dla których ustala się obowiązek zachowania zasad zagospodarowania i zabudowy zgodnych z przepisami odrębnymi: Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017, stanowiska gatunków chronionych. W granicach terenów położonych na załącznikach nr 1 i 2, w związku z powyższymi formami ochrony przyrody, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje wkomponowanie zabudowy i innego zagospodarowania w istniejący drzewostan, wycinkę drzew należy ograniczyć do egzemplarzy kolidujących z planowaną zabudową,
- 2) należy unikać wymiany gruntu;
- 3) należy zachować grunt rodzimy oraz naturalny, borowy charakter dna lasu,
- 4) w zagospodarowaniu zieleni należy stosować tradycyjne i typowe dla krajobrazu gatunki,
- 5) należy unikać szczelnych grodzień nieruchomości.

2. W granicach opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu, występują następujące projektowane formy ochrony przyrody, dla których po ich uchwaleniu, ustala się obowiązek zachowania zasad zagospodarowania i zabudowy zgodnych z przepisami odrębnymi:

- 1) Użytki ekologiczne;
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Nadmorska”.

3. W granicach planu wyznacza się obszary cenne przyrodniczo, ze względu na występowanie cennych gatunków faunistycznych, dla których obowiązuje ochrona gatunkowa na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Kanał Liwia Łuża od ujścia z jeziora Liwia Łuża do ujścia do Bałtyku, oznaczony na rysunku planu symbolem OC-1;
- 2) Śródpolne i śródleśne łąki zlokalizowane na wschód od Pogorzeliczy, oznaczone na rysunku planu symbolem OC-4.

4. W granicach planu wyznacza się obszary cenne przyrodniczo, ze względu na walory krajobrazowe i występowanie cennych gatunków florystycznych, dla których obowiązuje ochrona gatunkowa na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Pas wybrzeża od ujścia Kanału Liwia - Łuża do Pogorzeliczy, oznaczony na rysunku planu symbolem OC-2;
- 2) Nabrzeżny pas lasu na wybrzeżu od Pogorzeliczy do granicy wschodniej gminy, oznaczony na rysunku planu symbolem OC-3.

5. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego ustala się korytarze ekologiczne, na terenie których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) zakaz realizacji melioracji;
- 3) utrzymanie istniejących i wprowadzania nowych zadrzewień;
- 4) chronić naturalny charakter brzegu morskiego.

6. W zagospodarowaniu terenów w granicach planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących mieć negatywny wpływ na zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania planu następujące formy ochrony przyrody:

- 1) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Zatoka Pomorska”;
- 2) Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Ostoja w Zatoce Pomorskiej”;
- 3) Rezerwat przyrody „Jezioro Liwia Łuża”.

7. W granicach planu występuje miejsce rozrodu i stałego przebywania gatunku chronionego, Bielika, oznaczone na rysunku planu. Obowiązuje ochrona tego obszaru zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. W granicach opracowania planu zlokalizowany jest obszar i obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków decyzją o numerze A 1286. Wpis obejmuje linię kolei wąskotorowej wraz z obiektami inżynieryjno – technicznymi (most nad Kanałem Liwia Łuża) oraz budynkiem stacyjnym Pogorzelicza. Obowiązują przepisy odrębne.

2. W przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić właściwy organ ochrony zabytków.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi w granicach opracowania planu są:

- 1) tereny położone w liniach rozgraniczających dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDZ, KDL, KDD, KDW** oraz ciągów pieszo jezdnych **KDW** i ciągów pieszo – rowerowych **KX, KDX**;
- 2) tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL, ZLo, ZP, ZPn**;
- 3) teren plaży morskiej oznaczony na rysunku planu symbolem **PM**;
- 4) tereny turystyczne kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolem **TK**;
- 5) tereny parkingów publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP**.

2. Zakaz lokalizowania ogrodzeń w obrębie przestrzeni publicznych z zastrzeżeniem ust.3 , przy czym nie uważa się za ogrodzenie elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, a także elementów zagospodarowania parkingów czy systemów barierek i ogrodzeń poprawiających bezpieczeństwo wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

3. Dopuszcza się lokalizowanie przez służby administracji morskiej ogrodzeń na obszarze pasa technicznego z lasem ochronnym oraz w obrębie przestrzeni publicznych w sytuacji zlokalizowania na terenie urządzeń infrastruktury turystycznej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników tych terenów.

4. Dopuszcza się realizację dróg rowerowych oraz ciągów pieszych i pieszo – rowerowych w obrębie istniejących lub projektowanych dróg, a także na pozostałych terenach w obszarze planu, za wyjątkiem terenów oznaczonych jako **PM/ZZ, ZLo, ZLo/ZZ, ZL**. Na terenach oznaczonych jako **PM/ZZ, ZLo, ZLo/ZZ, ZL** dopuszcza się realizację ciągów gruntowych, których orientacyjny przebieg został wskazany na rysunku planu.

5. Ustala się szerokość dla ciągów pieszo – rowerowych, o których mowa w ust. 4, maksymalnie 5,00 z dopuszczeniem stanowisk postojowych o maksymalnej powierzchni 10,00 m². Budowa ciągu nie może zakłócić możliwości wjazdu na teren lasu ochronnego służbom urzędu morskiego celem prowadzenia statutowych obowiązków.

6. Nie dopuszcza się rozdzielenia ścieżki pieszej od rowerowej jeżeli tego nie przewiduje zgoda Ministra Środowiska na przeznaczenie gruntów leśnych na nieleśne lub technologia wykonania jej jako ścieżki gruntowej.

7. W odniesieniu do ciągów pieszo-rowerowych realizowanych w obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich w obrębie lasu ochronnego obowiązuje spełnienie procedur wynikających z przepisów art.7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

8. W granicach terenów wymienionych w ust.1, za wyjątkiem terenów plaży morskiej, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z funkcjonowaniem danego terenu, w sposób nieutrudniający korzystania z danej przestrzeni. W przypadku lokalizacji obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających dróg publicznych obowiązują przepisy odrębne. Na terenie plaży morskiej dopuszcza się wyłącznie lokalizację koszy na śmieci i porządkowych tablic informacyjnych oraz zagospodarowania określonego w §36 ust. 1 pkt 1).

9. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych obowiązują ustalenia §8.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów usługowo-handlowych, za wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe dopuszczają taką lokalizację;
- 3) dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych, jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp. w odniesieniu do ustalonej w planie wysokości zabudowy o nie więcej niż 15% zabudowy maksymalnej;
- 4) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków i nośników reklamowych, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej;
- 6) dopuszcza się przekroczenie wskaźników powierzchni zabudowy określonych w Dziale III terenów o 5% powierzchni działki lub terenu w przypadku lokalizacji usług odnowy biologicznej, w tym: gabinetu masażu, gabinetu urody, sali gimnastycznej, siłowni, basenu kąpielowego, przy czym powierzchnia usług odnowy biologicznej nie może być mniejsza niż 100 m² powierzchni użytkowej, a powierzchnia lustra wody basenu kąpielowego musi wynosić co najmniej 50,0 m²;
- 7) na wszystkich terenach dopuszcza się dachy kopulaste i pogrążone oraz przykrycia membranowe;
- 8) budynki garażowe i gospodarcze realizowane w granicach działek sąsiadujących winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe).

3. Dla miejsc lokalizacji ogródków gastronomicznych, wyznaczonych na rysunku planu, ustala się:

- 1) prowadzenie działalności gastronomicznej lub handlowej w formie wiat lub w parterowych budynkach;
- 2) dla budynków parterowych i wiat lokalizowanych na obszarach ogródków gastronomicznych, o których mowa w par. 4, pkt.21, nie obowiązuje: linia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy oraz powierzchnia zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych uchwały;
- 3) dla budynków parterowych i wiat na terenie ogródków gastronomicznych, o których mowa w par. 4, pkt.21, ustala się następujące parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy – do 100% powierzchni wyznaczonej na rysunku planu jako miejsce lokalizacji ogródków gastronomicznych,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji (okapu, gzymsu, attyki): 3,00 m – 4,00 m;
 - c) geometria dachów, dachy płaskie lub dachy pochyłe – jednospadowe o spadku wyłącznie w stronę ulicy i nachyleniu nie większym niż 30°,
 - d) minimalna powierzchnia ażuru frontu wiaty lub przeszklenia ściany frontowej obiektu: 60%,
 - e) szerokość elewacji frontowej obiektu: nie większa niż szerokość elewacji frontowej budynku zlokalizowanego w linii zabudowy; w przypadku lokalizacji narożnej przy skrzyżowaniu ulic, dopuszcza się taką lokalizację obiektu aby wypełniała całość pasa terenu wzdłuż obu narożnych elewacji,
 - f) żadna część lub element obiektów nie może wykraczać poza linie rozgraniczające (w przestrzeni ulic), z dopuszczeniem zadaszeń do granicy działki sąsiedniej,
 - g) dopuszczalne materiały: drewno, metal, szkło, elementy ceramiczne,
 - h) forma zabudowy – obiekt zadaszony, którego tylna ściana stanowi ścianę frontową budynku zlokalizowanego w obowiązującej linii zabudowy. Do jednego budynku zlokalizowanego w linii zabudowy może przylegać tylko jeden obiekt parterowy, o którym mowa w par. 4, pkt.21,
 - i) kolorystyka – kolory nawiązujące do elewacji obiektu zlokalizowanego w obowiązującej linii zabudowy.

4. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolem **UT** i **UTz** dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 200,0 m² na terenie działki.

5. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolem **UT** i **UTz** dopuszcza się realizację usług handlu i gastronomii na 50% powierzchni użytkowej budynku.

6. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami **UH/UG** oraz **UH/UG/UT**, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **A.17-UH/UG/ZZ**, dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej poza parterami budynków.

7. W granicach planu nie dopuszcza się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 200m².

8. W granicach opracowania planu istnieje możliwość parkowania przyczep kempingowych wyłącznie na urządzonych polach kempingowych.

9. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;
- 5) ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach niezbędnych do jej realizacji, również na terenach układu komunikacyjnego. Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi w planie zgodnie z §17 ust.2 uchwały chyba że ustalenie szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu. Na terenach istniejących podziałów geodezyjnych dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
- 7) z zastrzeżeniem §12 ust. 4, na wszystkich terenach inwestycyjnych dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszych i pieszo – rowerowych.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 14. 1. Zgodnie z rysunkiem planu, w granicach opracowania wyznaczony jest, na podstawie przepisów odrębnych, pas techniczny brzegu wód morskich, dla którego ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia ogólnodostępnych dojazdów do wody w celach rekreacyjnych, a także dla służb Urzędu Morskiego w Szczecinie celem pełnienia statutowych obowiązków;
- 2) zachowanie ustaleń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w granicach oraz w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego brzegu wód morskich nie może wpłynąć negatywnie na stan pasa technicznego i wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia;
- 4) odległość zabudowy od granicy pasa technicznego należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi jednak nie mniej niż 4,00 m;
- 5) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, znajdujących się w obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich, obowiązują przepisy odrębne.

2. Zgodnie z rysunkiem planu, w granicach opracowania wyznaczony jest, na podstawie przepisów odrębnych, pas ochronny brzegu wód morskich, dla którego należy zachować ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. W granicach planu (zgodnie z rysunkiem planu) występują obszary lasu ochronnego, w których obowiązują przepisy odrębne.

4. Zgodnie z rysunkiem planu, w granicach opracowania planu istnieją obszary o spadku terenu powyżej 15 %, na których w momencie uruchomienia procesów inwestycyjnych może powstać zagrożenie ruchami masowymi ziemi. Ustala się, że przed uruchomieniem procesów inwestycyjnych na tych obszarach należy przeprowadzić badania geologiczno – inżynierskie. Po stwierdzeniu występowania terenów zagrożonych procesami geodynamicznymi wskazane jest podjęcie działań zabezpieczających przed tymi procesami, w zakresie zgodnym z odrębnymi przepisami prawa.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Na terenie objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z zasadami podziału na działki budowlane, ustalonymi w Dziale III dla poszczególnych terenów.

Rozdział 9

Szczegółne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. 1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie, zrealizowane zgodnie z prawem, istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy.

2. Lokalizacja zabudowy od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na wszystkich terenach oznaczonych symbolami ZL, ZP i ZPn, za wyjątkiem lasów ochronnych, dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych.

4. Obiekty widoczne od strony morza, nie mogą przypominać oznakowania nawigacyjnego swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji. Oświetlenie obiektów oraz oświetlenie terenu nie może powodować padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen morski, w sposób powodujący oślepienie statków manewrujących na przyległym akwenu.

5. Za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu, w tym bezpośrednie zjazdy z dróg na działki, ustalone w ostatecznej decyzji wydanej przed wejściem w życie planu.

6. W przypadku przejść związanych z realizacją infrastruktury i nawierzchni trwale wyłączonej z produkcji leśnej, wymagane jest przeprowadzenie procedury wynikającej z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2017r., poz. 1161).

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z istniejących dróg publicznych i poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone zgodnie z ust.2.

2. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako KDW. Na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych w Dziale III, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, o minimalnej szerokości 8m, gdzie na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowej drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m, a w przypadku drogi pożarowej o wymiarach nie mniejszych niż 20m x 20m.

3. Dla wszystkich terenów poza terenami inwestycyjnymi dopuszcza się ustalenie dostępności drogowej poprzez służebność przejazdu przez teren sąsiadujący, za wyjątkiem terenów położonych w granicy pasa technicznego brzegu wód morskich.

4. Dopuszcza się realizację dróg rowerowych oraz ciągów pieszych i pieszo – rowerowych na zasadach określonych w § 12 ust.4,5, 6,7.

5. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;
- 2) lokalizację chodników;
- 3) lokalizację ścieżek rowerowych;
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) lokalizację miejsc postojowych.

§ 18. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- 1) dla obiektów handlowych – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w pkt 1) – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40,0 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla obiektów turystycznych – min. 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny, apartament lub domek turystyczny,
- 4) dla obiektów usług kultury i rozrywki – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60,0 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla obiektów usług publicznych – min. 5 miejsc na 1 obiekt,
- 6) dla obiektów usług sportu – min. 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni obiektu sportowego,
- 7) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 miejsca postojowe dla każdego budynku, w tym maksymalnie 2 stanowiska w 1 garażu wolnostojącym lub wbudowanym,
- 8) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 2 miejsca postojowe dla każdego mieszkania,
- 9) dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową – min. 1 dodatkowe miejsce postojowe na 10 miejsc postojowych na terenach usługowych i parkingach publicznych; dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0 mp.

2. Obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki, na której jest realizowana inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

§ 19. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi);
- 3) infrastrukturę techniczną (stałe przyłącze) do obsługi obiektów sezonowych dopuszczonych w obszarze pasa technicznego, na terenie oznaczonym jako PM, dopuszcza się wyłącznie w istniejących zejściach na plażę oznaczonych jako A.024-KDX/ZZ i A.023-KX/ZZ; przyłącza należy zakończyć studnią z końcówkami przed skarpą wydmy/klifu.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego o minimalnej średnicy sieci wodociągowej DN 80;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę istniejącego systemu o minimalnej średnicy DN 200 dla przewodów grawitacyjnych oraz o minimalnej średnicy DN 80 dla przewodów tłocznych; jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach, które nie mają dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki na ścieki,
 - b) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych,
 - c) dopuszcza się wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) z powierzchni utwardzonych i dachów obiektów budowlanych w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich ustala się odprowadzenie wyłącznie do zbiorczej kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy sieci DN 300; w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach, o ile przepisy odrębne tego wymagają,
 - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
 - d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - e) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,
 - f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: z urządzeń indywidualnych; zaleca się stosowanie źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, itp.;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie;
 - c) nowoprojektowane sieci SN i NN należy realizować jako sieci kablowe w liniach rozgraniczających dróg oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów,
 - d) istniejące sieci i urządzenia kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem właściwy gestor przebudowuje na wniosek zainteresowanych stron, zapewniając finansowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: docelowo z sieci gazowej o minimalnej średnicy DN 25;
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych: po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Rewal;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: w granicach terenu objętego opracowaniem planu dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowej, za wyjątkiem terenów położonych w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. 1. Na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego (za wyjątkiem dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych). Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.

2. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) obiektów wchodzących w skład urządzania zieleńców, parków i innych przestrzeni o charakterze publicznym, ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu,
 - b) obiektów związanych z krótkotrwałymi imprezami,
 - c) obiektów, które dopuszczono w ustaleniach szczegółowych;
- 2) na terenach transportu drogowego (ulicach) dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych;
- 3) na terenach pasa technicznego dopuszcza się lokalizację obiektów sezonowych przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 21. 1. Dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, za wyjątkiem gruntów gminnych, gdzie ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

2. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

DZIAŁ III **Ustalenia szczegółowe**

Rozdział 1

Ustalenia dla terenów znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej A

§ 22. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

A.01-W, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej: wodociągi (teren ochrony ujęcia wody);
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 10% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,1, minimalnie 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu: 30,00m,
 - minimalna szerokość frontu: 5,00 m,
 - f) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
 - g) wysokość zabudowy: maksymalnie do 6,00 m, nie dopuszcza się podpiwniczenia budynku,
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica dowolnie skierowana do frontowej granicy działki,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 3000 m²
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) wyklucza się wydzielanie dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzegi Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały.

§ 23. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

A.02-UH/UG/UT, A.03-UH/UG/UT, A.04-UH/UG/UT, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej – usługi handlu i gastronomii oraz usługi turystyczne;
 - a) lokalizację hoteli dopuszcza się tylko na terenach **A.02-UH/UG/UT, A.03-UH/UG/UT**,
 - b) realizację funkcji usługowej – turystycznej wyklucza się w parterach budynków;
 - c) na terenach dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku ich lokalizacji obowiązują ustalenia § 13 ust.3 uchwały.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 25% powierzchni działki,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,75 dla zabudowy wolnostojącej, maksymalnie 1,2 dla zabudowy szeregowej, minimalnie 0,0;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki,
- e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca i szeregowa,
- f) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu – 60,00 m,
 - minimalna szerokość frontu – 6,00 m,
- g) wysokość zabudowy: do III kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12,00 m; wyklucza się podpiwniczenie budynku,
- h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
- i) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana równoległe do frontowej granicy działki,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu, istniejących w dniu uchwalenia planu,
- j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy szeregowej;
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
- k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- l) zakaz wydzielenia dróg wewnętrznych, ł) zakaz grodzenia działek od strony dróg publicznych;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały,
- c) na części terenu zlokalizowanej między drogą publiczną oznaczoną symbolem KDD, a linią zabudowy dopuszcza się realizację parkingu dla samochodów osobowych.

§ 24. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

A.05-UH/UG, wydzielonym liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej – usługi handlu i gastronomii (zaplecze usługowo-sanitarne przy plaży);
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust.1 pkt.4 uchwały,
 - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 15% powierzchni terenu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,15 , minimalnie 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 70% powierzchni terenu,
 - e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;
 - f) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu – 12,00 m,

- minimalna szerokość frontu – 6,00 m,
 - g) wysokość zabudowy:
 - I kondygnacja, maksymalnie do 8,00 m; wyklucza się podpiwniczenie budynku,
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana równolegle do frontowej granicy działki,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - w liniach rozgraniczających terenu,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) zakaz wydzielania dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały,
 - c) w zagospodarowaniu terenu należy stosować materiał przepuszczalny,
 - d) wycinkę drzew należy ograniczyć do tych, które kolidują z planowaną zabudową,
 - e) w urządzeniu powierzchni biologicznie czynnej należy wykorzystać grunt rodzimy (zakaz wymiany gruntu) oraz stosować wyłącznie rodzime gatunki roślin właściwe dla siedliska boru,
 - f) ustala się lokalizację tylko jednego budynku na działce.

§ 25. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

A.06-UH/UG/UT, A.07-UH/UG/UT, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej – usługi handlu i gastronomii oraz usługi turystyczne;
 - a) realizację funkcji usługowej – turystycznej wyklucza się w parterach budynków;
 - b) na terenach dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku ich lokalizacji obowiązują ustalenia § 13 ust.3 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 62% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,9, minimalnie 0,0,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca i szeregowa,
 - f) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu – 60,00m,
 - minimalna szerokość frontu – 6,00 m,
 - g) wysokość zabudowy: do IV kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12,00 m;
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana równolegle do frontowej granicy działki,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy szeregowej;
- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
- dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

l) zakaz wydzielenia dróg wewnętrznych, ł) zakaz grodzenia działek od strony dróg publicznych;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały.

§ 26. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

A.08-UTz wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej – usługi turystyczne w zieleni;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust.1 pkt.4 uchwały,

b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 15% powierzchni terenu,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,3, minimalnie 0,0;

d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 70% powierzchni terenu,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

f) szerokość elewacji frontowej:

- maksymalna szerokość frontu – 12m ,

- minimalna szerokość frontu – 6m,

g) wysokość zabudowy: do II kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 12,00 m,

h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

i) geometria i pokrycie dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie z możliwością wykorzystania jako tarasy,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- w liniach rozgraniczających terenu,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:

- wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

b) teren zlokalizowany jest w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały,

c) w zagospodarowaniu terenu należy stosować materiał przepuszczalny,

d) wycinkę drzew należy ograniczyć do tych, które kolidują z planowaną zabudową,

e) zakaz niwelacji terenu,

f) w urządzeniu powierzchni biologicznie czynnej należy wykorzystać grunt rodzimy (zakaz wymiany gruntu) oraz stosować wyłącznie rodzime gatunki roślin właściwe dla siedliska boru.

§ 27. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem

A.09-UH/UG/UT, A.10-UH/UG/UT wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej – usługi handlu i gastronomii oraz usługi turystyczne;
 - a) realizację funkcji usługowej – turystycznej wyklucza się w parterach budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z kulturą i rozrywką (puby, kino, scena letnia teatru itp.),
 - c) na terenach dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku ich lokalizacji obowiązują ustalenia § 13 ust.3 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,75 dla zabudowy wolnostojącej, maksymalnie 1,2 dla zabudowy szeregowej, minimalnie 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca i szeregowa,
 - f) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu – 30,00 m,
 - minimalna szerokość frontu – 6,00 m,
 - g) wysokość zabudowy: do III kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12,00 m; wyklucza się podpiwniczenie budynku,
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana równoległe do frontowej granicy działki,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy szeregowej;
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) zakaz wydzielenia dróg wewnętrznych, ł) zakaz grodzenia działek od strony dróg publicznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały.

§ 29. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

A.12-ZP, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej,
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. małą architekturę, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie, plac zabaw dla dzieci oraz urządzenia turystyczne i sportowe;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 80% powierzchni działki,
 - b) szerokość elewacji frontowej dla obiektów wskazanych w pkt.1 lit.a):
 - maksymalna szerokość frontu: 10,00m,
 - minimalna szerokość frontu: 3,00 m,
 - c) wysokość obiektów wskazanych w pkt.1 lit.a): maksymalnie do 5m,
 - d) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana dowolnie do frontowej granicy działki,
 - e) zasady podziału na działki:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki: nie może być mniejsza niż 6000 m²
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały,
 - d) dopuszcza się zaspokojenie potrzeb parkingowych terenu na terenie B.01-KP.
- § 30. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.13-UH/UG/UT, A.14-UH/UG/UT, A.23-UH/UG/UT, A.24-UH/UG/UT, A.25-UH/UG/UT wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:**
- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej – usługi handlu i gastronomii oraz usługi turystyczne;
 - a) na terenach dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych zgodnie z rysunkiem planu; przypadku ich lokalizacji obowiązują ustalenia § 13 ust.3 uchwały;
 - 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust.1 pkt.4 uchwały,
 - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,6 , minimalnie 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20% powierzchni działki,
 - e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca , szeregową i bliźniaczą;
 - f) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu – 18,00 m,
 - minimalna szerokość frontu – 6,00 m,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla działek nr 244/8 i 244/9 do IV kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 15,00 m; wyklucza się podpiwniczenie budynku,
 - dla pozostałych działek do III kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 12,00 m; wyklucza się podpiwniczenie budynku,
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana równolegle do frontowej granicy działki,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy szeregowej;
- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
- dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

l) zakaz wydzielenia dróg wewnętrznych;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały,

c) ustala się lokalizację tylko jednego budynku na działce.

§ 31. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

A.15-UH/UG/UT, A.16-UH/UG/UT, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej – usługi handlu i gastronomii oraz usługi turystyczne;

a) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z kulturą i rozrywką (puby, kino, scena letnia teatru),

b) dopuszcza się lokalizację kempingów i pól biwakowych,

c) na terenie **A.16-UH/UG/UT** dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku ich lokalizacji obowiązują ustalenia § 13 ust.3 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) linia zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,6, minimalnie 0,0;

d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

f) szerokość elewacji frontowej:

- maksymalna szerokość frontu – 30,00 m,

- minimalna szerokość frontu – 10,00 m,

g) wysokość zabudowy:

- dla obiektów handlowych i gastronomicznych oraz pensjonatów, domów wycieczkowych i schronisk młodzieżowych do III kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym maksymalnie do 12,00 m,

- dla obiektów w granicach kempingów i pól biwakowych – do II kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 9,00 m,

h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

i) geometria i pokrycie dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,

- kalenica skierowana równoległe do frontowej granicy działki,

- dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 1500 m²;

- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
- k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- l) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały.
- § 32. 1.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.17-UH/UG/ZZ**, wydzielonym liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej – usługi handlu i gastronomii;
- a) dopuszcza się lokalizację wieży widokowej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust.1 pkt.4 uchwały,
 - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 55% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,0, minimalnie 0,0 (dla wieży widokowej dowolna),
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30% powierzchni działki,
 - e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
 - f) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu – 20,00 m,
 - minimalna szerokość frontu – 6,00 m,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla obiektów handlowych i gastronomicznych do II kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym maksymalnie do 9,00 m.
 - dla wieży widokowej maksymalnie do 70,00 m.
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) wyklucza się wydzielanie dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

- b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. teren zlokalizowany jest w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 1 uchwały,
- c) dopuszcza się lokalizowanie ogródków gastronomicznych,
- d) teren zlokalizowany jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 14.1 uchwały,
- e) należy przeprowadzić badania geotechniczne warunków posadowienia wszelkich obiektów budowlanych i ocenę stateczności podłoża gruntowego oraz skarpy wydmy; integralną częścią projektu budowlanego powinien być projekt zabezpieczenia skarpy; odpowiednie zabezpieczenia inwestor zobowiązany jest wykonać przed realizacją inwestycji,
- f) nakazuje się realizację wskaźników parkingowych, o których mowa w § 18 uchwały, na terenach sąsiednich, poza granicą pasa technicznego brzegu wód morskich,
- g) zajęcie lasu ochronnego powinno być poprzedzone przeprowadzeniem procedur wynikających z ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2017r., poz. 1161),
- h) dla obiektów widocznych od strony morza stosuje się odpowiednio § 16 ust.4 uchwały.

§ 33. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

A.18-UT, A.19-UT, A.20-UT, A.21-UT, A.22-UT, A.28-UT, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej – usługi turystyczne;
 - a) dopuszcza się lokalizację hoteli tylko na terenach: **A.20-UT, A.21-UT, A.22-UT**,
 - b) dopuszcza się lokalizację pensjonatów na wszystkich terenach,
 - c) dopuszcza się lokalizację domów wycieczkowych i schronisk młodzieżowych tylko na terenie **A.18-UT**,
 - d) dopuszcza się lokalizację kempingów i pól biwakowych tylko na terenie **A.18-UT**;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust.1 pkt.4 uchwały,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla terenów **A.19-UT, A.20-UT, A.21-UT, A.22-UT** - maksymalnie 25% powierzchni działki,
 - dla terenu **A.18-UT** – maksymalnie 20% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla terenów **A.19-UT, A.20-UT, A.21-UT i A.22-UT** - maksymalnie 0,75, minimalnie 0,0;
 - dla terenu **A.18-UT** – maksymalnie 0,6, minimalnie 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
 - f) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu – dla hoteli i pensjonatów 90,00 m, dla pozostałych obiektów 50,00m ,
 - minimalna szerokość frontu – 10,00 m,
 - g) wysokość zabudowy:
 - do III kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 12,00 m,
 - dla obiektów na terenach **A.20-UT i A.21-UT** do IV kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 15,00m,
 - dla obiektów w granicach kempingów i pól biwakowych – do II kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 9,00 m,
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 2000 m²
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

l) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały.

§ 34. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

A.26-UT, A.27-UT, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej – usługi turystyczne, hotelowe i pensjonaty;

a) dopuszcza się lokalizację funkcji towarzyszących tj. usługi sportu i rekreacji, opieki zdrowotnej, leczniczo-sanatoryjna i odnowy biologicznej, handlu, gastronomi, biurowe itp.,

b) wyklucza się lokalizację domów wycieczkowych i schronisk młodzieżowych oraz kempingów i pól biwakowych;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust.1 pkt.4 uchwały,

b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 25% powierzchni działki,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 2,0 , minimalnie 0,0;

d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

f) szerokość elewacji frontowej:

- maksymalna szerokość frontu – dla hoteli i pensjonatów 240,00 m, dla pozostałych obiektów 80,00m ,
- minimalna szerokość frontu – 10,00 m,

g) wysokość zabudowy: do VIII kondygnacji, maksymalnie do 29,00 m,

h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

i) geometria i pokrycie dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie z możliwością wykorzystania jako tarasy,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 2000 m²
- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:

- zgodnie z liniami zabudowy na rysunku planu, dopuszcza się zabudowę na granicy z drogą oznaczoną jako A.009-KDX, wyłącznie od trzeciej kondygnacji tak by zachowane było przejście i przejazd na drodze oznaczonej jako A.009-KDX,
- na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

l) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały.

§ 35. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.29-ZP, A.30-ZP**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, place zabaw, oświetlenie oraz urządzenia turystyczne i sportowe,
 - b) dopuszcza się sanitariaty publiczne;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 90% powierzchni działki,
 - b) szerokość elewacji frontowej dla obiektów wskazanych w pkt.1:
 - maksymalna szerokość frontu: 10,00m,
 - minimalna szerokość frontu: 3,00 m,
 - c) wysokość obiektów wskazanych w pkt.1: maksymalnie do 5m,
 - d) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana dowolnie do frontowej granicy działki,
 - e) zasady podziału na działki:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 3000 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi za wyjątkiem obiektów wskazanych w pkt.1,
 - b) na terenie A.30-ZP dopuszcza się lokalizację kładek pieszych powiązanych z terenem A.61-WS oraz z obszarem poza granicą planu;
 - c) zgodnie z rysunkiem planu, ww. teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - d) zgodnie z rysunkiem planu na terenie zlokalizowany jest obszar cenny przyrodniczo OC-1, obowiązują ustalenia § 10.2 uchwały,
 - e) zgodnie z rysunkiem planu, ww. teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały.

§ 36. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.31-PM/ZZ**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny plaży morskiej;
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy sezonowej związanej z gastronomią i handlem oraz zapleczem sanitarnym i ratowniczym, wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się sezonowe urządzenia związane ze slipowaniem łodzi w rejonie zejścia na plażę z terenu A.23-KX/ZZ ,
 - c) dopuszcza się lokalizację pomostu spacerowego, zgodnie z rysunkiem planu (linia przerywana) , którego wysokość w świetle musi umożliwiać przejazd pojazdów urzędu morskiego, służb ratowniczych i służb utrzymania czystości,
 - d) dopuszcza się lokalizację hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża, systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w rejonie zejść na plażę oznaczonych jako A.023-KDX/ZZ i A.024-KX/ZZ tj. minimalna odległości 3,00 m od podstawy wydmy/klifu i 10,0m od brzegu w celu zapewnienia komunikacji wzdłuż brzegu,

- b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 150,0 m² przy zejściach na plażę z terenów A.23 –KDX/ZZ i A.24-KX/ZZ,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,002, minimalnie 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 90% powierzchni działki,
 - e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
 - f) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu: 15,00m,
 - minimalna szerokość frontu: 5,00 m,
 - g) wysokość zabudowy: I kondygnacja, maksymalnie 4,00 m,
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu: dowolny,
 - j) zasady podziału na działki budowlane: nie dopuszcza się podziału ww. terenu na działki budowlane;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) na terenie, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowane są obszary cenne przyrodniczo OC-2 i OC-3, obowiązują ustalenia § 10.3 uchwały,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14.1 uchwały,
 - d) teren zlokalizowany jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 14.1 uchwały,
 - e) zagospodarowanie nie może obejmować skarpy wydmy/klifu , za wyjątkiem pomostu spacerowego, o którym mowa w pkt. 1. lit. c,
 - f) dla obiektów widocznych od strony morza stosuje się odpowiednio § 16 ust.4 uchwały.

§ 37. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

A.32-KS/KP, wydzielonym liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej i parkingów publicznych;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały,
 - c) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
 - d) rodzaj nawierzchni - kostka brukowa, nawierzchnia ażurowa.

§ 38. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

A.33-KS/KP/ZP, A.34-KS/KP/ZP, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej, parkingów publicznych i zieleni urządzonej;
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, place zabaw, oświetlenie oraz urządzenia turystyczne i sportowe;
 - b) dopuszcza się sanitariaty publiczne;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna: dowolna,
 - b) szerokość elewacji frontowej dla obiektów wskazanych w pkt.1 :
 - maksymalna szerokość frontu: 10,00m,
 - minimalna szerokość frontu: 3,00 m,

- c) wysokość obiektów wskazanych w pkt.1: maksymalnie do 5m,
- d) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana dowolnie do frontowej granicy działki,
- e) zasady podziału na działki:
 - nie mniejsza niż 2000 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- b) zgodnie z rysunkiem planu na terenie A.33-KS/KX/ZP zlokalizowany jest obszar cenny przyrodniczo OC-1, obowiązują ustalenia § 10.2 uchwały,
- c) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały.
- d) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi za wyjątkiem obiektów wskazanych w pkt.1,
- e) rodzaj nawierzchni - kostka brukowa, nawierzchnia ażurowa.

§ 39. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

A.35-ZLo, A.36-ZLo, A.37-ZLo, A.38-ZLo, A.39-ZLo, A.40-ZLo, A.11-ZLo, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: lasy ochronne;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu na części terenów występują stanowiska gatunków chronionych, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - c) na terenie **A.38-ZLo**, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowany jest obszar cenny przyrodniczo OC-1, obowiązują ustalenia § 10.2 uchwały,
 - d) na terenie **A.40-ZLo** i na części terenu **A.39-ZLo**, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowany jest obszar cenny przyrodniczo OC-3, obowiązują ustalenia § 10.3 uchwały,
 - e) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały.

§ 40. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

A.41-ZLo/ZZ, A.42-ZLo/ZZ, A.43-ZLo/ZZ, A.44-ZLo/ZZ, A.45-ZLo/ZZ, A.46-ZLo/ZZ, A.47-ZLo/ZZ, A.48-ZLo/ZZ, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: lasy ochronne;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu na części terenów występują stanowiska gatunków chronionych, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

- d) na terenie **A.42-ZLo/ZZ**, na części terenów **A.41-ZLo/ZZ** i na części terenu **A.48-ZLo/ZZ** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest obszary cenne przyrodniczo OC-3, OC-2 i OC-1, obowiązują ustalenia § 10.3 uchwały,
- e) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14.1 uchwały,
- f) tereny zlokalizowane są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 14.1 uchwały,
- g) na obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich z lasem ochronnym nie dopuszcza się zagospodarowania nie związanego z gospodarką leśną, za wyjątkiem gruntowych ciągów pieszorowerowych na terenie **A.44-ZLo/ZZ**, na warunkach określonych w § 12. Na terenach tych obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2017r, poz. 788) oraz ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2017r., poz. 1161).

§ 41. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

A.50-E i A.51-E, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie ustala się;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały.

§ 42. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

A.52-KP, A.53-KP, A.54-KP, A.55-KP, A.56-KP, A.57-KP, A.58-KP, A.59-KP, A.60-KP wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny parkingów publicznych;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały,
 - c) na wszystkich terenach obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
 - d) rodzaj nawierzchni - kostka brukowa, nawierzchnia ażurowa (nawierzchnia terenu **A.52-KP** i **A.60-KP** wyłącznie ażurowa).

§ 43. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

A.61-WS wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - a) dopuszcza się urządzenia wodne w rozumieniu przepisów prawa wodnego, takie jak:
 - budowle: piętrzące, upustowe, przeciwpowodziowe i regulacyjne, a także kanały i rowy,
 - zbiorniki, obiekty zbiorników i stopni wodnych,
 - mury oporowe, bulwary, nabrzeża, pomosty, przystanie, kąpieliska,
 - stałe urządzenia służące do dokonywania przewozów międzybrzegowych;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zakaz podziału na działki.
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

- b) na terenie, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowany jest korytarz ekologiczny, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- c) na terenie, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowany jest obszar cenny przyrodniczo OC-1, obowiązują ustalenia § 10.2 uchwały,
- d) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały,
- e) obowiązują zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej A

§ 44. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

A.001-KDX, A.002-KDX, A.003-KDX, A.004-KDX, A.005-KDX, A.006-KDX, A.007-KDX, A.008-KDX, A.009-KDX, A.010-KDX, A.019-KDX, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszo – jezdnych;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie:
 - dowolne, dopuszcza się wydzielenie ciągów rowerowych,
 - na terenie oznaczonym jako A.004-KDX, A.005-KDX, A.008-KDX, A.009-KDX dopuszcza się sanitariaty i pawilony handlowe o powierzchni zabudowy nie większej niż 250m², wskaźniku intensywności zabudowy nie większym niż 0,1 i nie mniejszym niż 0,0, wysokości nie większej niż 4,0m, szerokości elewacji frontowej nie większej niż 30m, dachu dowolnym;
 - w miejscu wskazanych linii zabudowy dopuszcza się zabudowę w formie łącznika pomiędzy terenami A.26-UT i A.27-UT, od wysokości trzeciej kondygnacji;
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały,
 - b) część terenu oznaczonego jako **A.003-KDX**, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 1 uchwały,
 - c) zapisy § 12 ust.4,5,6 uchwały stosuje się odpowiednio,

§ 45. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

A.011-KX, A.012-KX, A.013-KX, A.014-KX, A.015-KX, A.016-KX, A.017-KX, A.018-KX, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszych;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie: dowolne, dopuszcza się wydzielenie ciągów rowerowych,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały.

§ 46. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

A.020-KX/ZZ, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszych projektowanych;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: nie więcej niż 3m, jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne, dopuszcza się lokalizację terminali dostawy wody, energii elektrycznej oraz terminali kanalizacji sanitarnej dla obiektów sezonowych,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 1 uchwały,
 - c) teren zlokalizowany jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 14.1 uchwały,
 - d) realizacja ciągów pieszych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych związanych z trwałym wyłączeniem gruntów z produkcji leśnej wymaga przeprowadzenia procedur wynikających z ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1161),
 - e) wszelkie media prowadzić w granicach wyznaczonych pod ciąg pieszki.

§ 47. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

A.021-KX/ZZ, A.022-KX/ZZ, A.023-KX/ZZ, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny ciągów pieszych;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne, dopuszcza się lokalizację terminali dostawy wody, energii elektrycznej oraz terminali kanalizacji sanitarnej dla obiektów sezonowych, na terenie oznaczonym jako A.023-KX/ZZ, dopuszcza się sanitariaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 150m², wskaźniku intensywności zabudowy nie większym niż 0,3 i nie mniejszym niż 0,0, wysokości nie większej niż 4,0m, szerokości elewacji frontowej nie większej niż 15m, dachu dowolnym;
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 1 uchwały,
 - c) tereny zlokalizowane są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 14.1 uchwały,
 - d) realizacja ciągów pieszych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych związanych z trwałym wyłączeniem gruntów z produkcji leśnej wymaga przeprowadzenia procedur wynikających z ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1161),
 - e) wszelkie media prowadzić w granicach wyznaczonych pod ciąg pieszki.

§ 48. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

A.024-KDX/ZZ, A.025-KDX/ZZ, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego jako **A.024-KDX/ZZ** w istniejących liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - dla terenu oznaczonego jako **A.025-KDX/ZZ** 5m w liniach rozgraniczających i jak na rysunku planu,

b) wyposażenie: dowolne, dopuszcza się lokalizację terminali dostawy wody, energii elektrycznej oraz terminali kanalizacji sanitarnej dla obiektów sezonowych,

c) dostępność:

- teren A.024-KDX/ZZ jest zjazdem technicznym na plażę, gdzie wyklucza się ruch pojazdów silnikowych za wyjątkiem pojazdów Urzędu Morskiego w Szczecinie, uprzywilejowanych oraz związanych z obsługą sezonową plaży,

- na terenie A.025-KDX/ZZ dopuszcza się dojazd wyłącznie dla samochodów dostawczych, samochodów Urzędu Morskiego w Szczecinie oraz służb ratowniczych;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 1 uchwały,

c) tereny zlokalizowane są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 14.1 uchwały,

d) realizacja ciągów pieszo-jezdnych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych związanych z trwałym wyłączeniem gruntów z produkcji leśnej wymaga przeprowadzenia procedur wynikających z ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1161),

e) wszelkie media prowadzić w granicach wyznaczonych pod ciąg pieszo-jezdny,

f) zapisy § 12 ust.4,5,6 uchwały stosuje się odpowiednio.

§ 49. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

A.026-KX/ZZ, A.027-KX/ZZ, A.028-KX/ZZ, A.029-KX/ZZ, A.030-KX/ZZ, A.031-KX/ZZ, A.032-KX/ZZ, A.033-KX/ZZ, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszych projektowanych;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu A.029-KX/ZZ od 1m do 5m, jak na rysunku planu,

- dla terenu A.031-KX/ZZ : 3m, jak na rysunku planu,

- dla pozostałych terenów : 5m, jak na rysunku planu,

b) wyposażenie: dowolne, dopuszcza się wydzielenie ciągów rowerowych,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 1 uchwały,

c) tereny zlokalizowane są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 14.1 uchwały,

d) realizacja ciągów pieszych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych związanych z trwałym wyłączeniem gruntów z produkcji leśnej wymaga przeprowadzenia procedur wynikających z ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1161),

e) wszelkie media prowadzić w granicach wyznaczonych pod ciąg pieszy,

f) zapisy § 12 ust.4,5,6 uchwały stosuje się odpowiednio.

§ 50. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

A.034-KDX, A.035-KDX, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny ciągów pieszo-jezdnych;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10m w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

- b) wyposażenie:
 - dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
 - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
- c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zapisy § 12 ust.4,5,6 uchwały stosuje się odpowiednio.

Rozdział 4

Ustalenia dla terenów znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej B

§ 51. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

B.01-KP wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren parkingów publicznych;
 - a) na terenie obowiązuje zachowanie min. 30% powierzchni lasów, w postaci zieleni ogólnodostępnej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,5, minimalnie 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20% powierzchni działki,
 - e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca
 - f) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu – 60,00 m,
 - minimalna szerokość frontu – 10,00 m,
 - g) wysokość zabudowy: do III nadziemnych kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12,00 m; dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 3500 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych zgodnie z rysunkiem planu, w granicach terenu; w przypadku ich lokalizacji obowiązują ustalenia § 13 ust.3 uchwały.

§ 52. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem

B.03-UH/UG/UT, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej – usługi handlu i gastronomii oraz usługi turystyczne;
 - a) na terenie oznaczonym jako **B.03-UH/UG/UT** dopuszcza się usługi sportu,
 - b) na terenach dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych zgodnie z rysunkiem planu, w granicach terenu; w przypadku ich lokalizacji obowiązują ustalenia § 13 ust.3 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 25% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,75 dla zabudowy wolnostojącej, maksymalnie 1,2 dla zabudowy szeregowej, minimalnie 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca i szeregowa,
 - f) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu – 60,00 m,
 - minimalna szerokość frontu – 6,00 m,
 - g) wysokość zabudowy: do III kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12,00 m; dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana równolegle do frontowej granicy działki,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy szeregowej;
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) zakaz wydzielenia dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

b) na części terenu zlokalizowanej między drogą publiczną oznaczoną symbolem KDD, a linią zabudowy dopuszcza się realizację parkingu dla samochodów osobowych.

§ 53. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

B.04-UT/UG/US, **B.05-UT/UG/US**, **B.06-UT/UG/US**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych, z towarzyszącymi usługami gastronomii i sportu;
 - a) dopuszcza się lokalizację hoteli tylko i wyłącznie na terenie **B.04-UT/UG/US**, **B.05-UT/UG/US**,
 - b) dopuszcza się lokalizację kempingów tylko i wyłącznie na terenie **B.06-UT/UG/US**;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 25% powierzchni działki,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,25, minimalnie 0,0;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki,
- e) forma zabudowy :
 - na terenie **B.04-UT/UG/US** zabudowa wolnostojąca i szeregowa,
 - na terenach **B.05-UT/UG/US**, **B.06-UT/UG/US** zabudowa wolnostojąca,
- f) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontów: 100,00 m,
 - minimalna szerokość frontów: 10,00 m,
- g) wysokość zabudowy:
 - dla obiektów hoteli i pensjonatów w granicach terenu **B.05-UT/UG/US** - do V kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 18,00 m,
 - dla pensjonatów w granicach terenu **B.06-UT/UG/US** - do III kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym maksymalnie do 12,00 m.
 - dla obiektów w granicach kempingów na terenie **B.06-UT/UG/US** – do II kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 9,00 m.
 - dla hoteli i pensjonatów w granicach terenu **B.04-UT/UG/US** - do IV kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, do 15,00 m,
 - dla innej zabudowy usługowej i gastronomicznej w granicach terenu **B.04-UT/UG/US** - II kondygnacje, z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 9,00 m,
- h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
- i) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenicą skierowaną równoległe do frontowej granicy działki,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
- j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: w granicach terenu **B.04-UT/UG/US** nie mogą być mniejsze niż 3000 m², a w granicach terenu **B.05-UT/UG/US** i **B.06-UT/UG/US** nie mogą być mniejsze niż 5000 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- b) zgodnie z rysunkiem planu w granicach terenów **B.05-UT/UG/US**, **B.06-UT/UG/US** występują stanowiska gatunków chronionych, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- c) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych.

§ 54. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

B.07-UT, B.08-UT wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren usług turystycznych;

- a) dopuszcza się lokalizację hoteli, pensjonatów i kempingów;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy:
- dla terenu **B.07-UT** – maksymalnie 0,4; minimalnie 0,0,
 - dla terenu **B.08-UT** – maksymalnie 0,8; minimalnie 0,0,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki,
- e) szerokość elewacji frontowej:
- maksymalna szerokość frontu dla terenu **B.07-UT**: 20,00 m
 - maksymalna szerokość frontu dla terenu **B.08-UT**: 55,00 m
 - minimalna szerokość frontu: 10,00 m,
- f) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
- g) wysokość zabudowy:
- dla obiektów w granicach terenu **B.07-UT** – II kondygnacje, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 9,00 m,
 - dla hoteli i pensjonatów na terenie **B.08-UT** – do IV kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 15,00 m,
 - dla pozostałych obiektów na terenie **B.08-UT** - II kondygnacje, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 9,00 m,
- h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
- i) geometria i pokrycie dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana równoległe do frontowej granicy działki,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
- j) zasady podziału na działki budowlane:
- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: na terenie oznaczonym jako **B.07-UT** nie mogą być mniejsze niż 5.000 m², a na terenie oznaczonym jako **B.08-UT** nie mogą być mniejsze niż 3.000 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
- k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- l) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 55. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

B.09-UT, B.10-UT, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych,
- a) dopuszcza się lokalizację tylko i wyłącznie pensjonatów i obiektów rekreacji indywidualnej (domków letniskowych).
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki,

- c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,4, minimalnie 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna : minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontów – 15,00 m,
 - minimalna szerokość frontów – 5,00 m,
 - f) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca i bliźniacza,
 - g) wysokość zabudowy: do II kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 9,00 m.
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana równolegle do frontowej granicy działki,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000 m²
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) zakaz wydzielenia dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 56. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem

B.11-UTz wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej – usługi turystyczne w zieleni;
 - a) dopuszcza się lokalizację hoteli, pensjonatów i kempingów,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,6, minimalnie 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu: 80,00m,
 - minimalna szerokość frontu: 5,00 m,
 - f) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla hoteli i pensjonatów do III kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 12,00 m,
 - dla obiektów w granicach kempingów – do II kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 9,00 m. Nie dopuszcza się podpiwniczenia budynku,
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

- i) geometria i pokrycie dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana równolegle do frontowej granicy działki,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
- j) zasady podziału na działki budowlane:
- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mogą być mniejsze niż 3000 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
- k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- l) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzegi Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- b) w zagospodarowaniu terenu należy stosować materiał przepuszczalny,
- c) wycinkę drzew należy ograniczyć do tych, które kolidują z planowaną zabudową.
- § 57. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B.12-UT** i **B.13-UT**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:**
- 1) Przeznaczenie terenu – teren usług turystycznych;
- a) dopuszcza się lokalizację hoteli, pensjonatów i kempingów,
 - b) na terenie **B.13-UT** dopuszcza się zabudowę apartamentową,
 - c) na terenie **B.13-UT** wzdłuż ul. Wojska Polskiego dopuszcza się lokalizację w parterach budynków usług handlu i gastronomii,
 - d) na terenie **B.13-UT** dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku ich lokalizacji obowiązują ustalenia § 13 ust.3 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu **B.13-UT** - maksymalnie 20% powierzchni działki,
 - dla terenu **B.12-UT** – maksymalnie 15% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,6, minimalnie 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu: 90,00m,
 - minimalna szerokość frontu: 5,00 m,
 - f) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla obiektów hoteli, zabudowy apartamentowej i pensjonatów w granicach terenu **B.13-UT** do IV kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie: do 12,5m w strefie o szerokości 30m wzdłuż ul. Wojska Polskiego oraz do 15,00 m na pozostałym terenie,
 - dla hoteli i pensjonatów w granicach pozostałych terenów do III kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 12,00 m,

- dla obiektów w granicach kempingów – do II kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 9,00 m. Nie dopuszcza się podpiwniczenia budynku,
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: na terenach oznaczonych jako **B.12-UT** nie mogą być mniejsze niż 3000 m², na terenie oznaczonym jako **B.13-UT** nie mogą być mniejsze niż 5.000 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 58. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

B.14-UT/UH/UG, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych z towarzyszącymi usługami, handlu i gastronomii;
 - a) dopuszcza się lokalizację hoteli, pensjonatów i kempingów,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,6, minimalnie 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu: 80,00m,
 - minimalna szerokość frontu: 5,00 m,
 - f) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla hoteli i pensjonatów do III kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 12,0m,
 - dla obiektów w granicach kempingów – do II kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 9,00 m. Nie dopuszcza się podpiwniczenia budynku,
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana równolegle do frontowej granicy działki,

- dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
- j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mogą być mniejsze niż 1000 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
- k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- l) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzescki Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 59. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

B.15-ZLo i B.16-ZLo, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu : lasy ochronne;
 - a) dopuszcza się urządzenia turystyczne,
 - b) dopuszcza się lokalizację pól biwakowych w miejscach orientacyjnie wskazanych na rysunku planu;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 90% powierzchni działki,
 - b) szerokość elewacji frontowej dla obiektów wskazanych w pkt.1 lit.a):
 - maksymalna szerokość frontu:10,00m,
 - minimalna szerokość frontu: 3,00 m,
 - c) wysokość obiektów wskazanych w pkt.1 lit.a): maksymalnie do 5m,
 - d) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - f) dla pól biwakowych, o której mowa w lit. d, dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych do ich obsługi o powierzchni do 100,00 m² każde;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi (za wyjątkiem obiektów wyżej wymienionych),
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzescki Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu, na terenie **B.15-ZLo i B.16.ZLo** występują stanowiska gatunków chronionych, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 60.

§ 61. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

B.17-ZL, B.18-ZL, B.19-ZL, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: lasy;
 - a) zagospodarowane w formie parków leśnych,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie oraz urządzenia turystyczne i sportowe;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 90% powierzchni działki,

- b) szerokość elewacji frontowej dla obiektów wskazanych w pkt.1 lit.b):
 - maksymalna szerokość frontu:10,00m,
 - minimalna szerokość frontu: 3,00 m,
 - c) wysokość obiektów wskazanych w pkt.1 lit.b): maksymalnie do 5m,
 - d) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana dowolnie do frontowej granicy działki,
 - e) zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 62. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami

B.20-ZP wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie oraz urządzenia turystyczne i sportowe;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 90% powierzchni działki,
 - b) szerokość elewacji frontowej dla obiektów wskazanych w pkt.1 lit.a):
 - maksymalna szerokość frontu: 10,00m,
 - minimalna szerokość frontu: 3,00 m,
 - c) wysokość obiektów wskazanych w pkt.1 lit.a): maksymalnie do 5m,
 - d) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana dowolnie do frontowej granicy działki,
 - e) zasady podziału na działki:
 - nie mniejsza niż 3000 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - c) na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obszar cenny przyrodniczo OC-1, obowiązują ustalenia § 10.2 uchwały.

§ 63. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

B.21-WS, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu : teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - a) dopuszcza się urządzenia wodne w rozumieniu przepisów prawa wodnego oraz pomosty;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,

- b) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- c) na terenie, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowany jest korytarz ekologiczny, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- d) na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obszar cenny przyrodniczo OC-1, obowiązują ustalenia § 10.2 uchwały.

§ 64. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

B.22-E, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: dowolne;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 65. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

B.23-W, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej: wodociągi (czynna studnia głębinowa);
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: dowolne.
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 66. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

B.24-ZL wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – lasy;
 - a) dopuszcza się zagospodarowane w formie parków leśnych,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie oraz urządzenia turystyczne i sportowe;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 90% powierzchni działki,
 - b) szerokość elewacji frontowej dla obiektów wskazanych w pkt.1 lit.b):
 - maksymalna szerokość frontu:10,00m,
 - minimalna szerokość frontu: 3,00 m,
 - c) wysokość obiektów wskazanych w pkt.1 lit.b): maksymalnie do 5m,
 - d) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana dowolnie do frontowej granicy działki,
 - e) zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 67. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

B.26-KP wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny parkingów publicznych;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017; obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- c) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
- d) rodzaj nawierzchni - ażurowa.

§ 68. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

B.27-UTz, B.28-UTz wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej – usługi turystyczne w zieleni;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 15% powierzchni terenu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,3, minimalnie 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 70% powierzchni terenu,
 - e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
 - f) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu – 12m ,
 - minimalna szerokość frontu – 6m,
 - g) wysokość zabudowy: do II kondygnacji, maksymalnie do 10,00 m,
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mogą być mniejsze niż 3000 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:
 - wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- b) w zagospodarowaniu terenu należy stosować materiał przepuszczalny,
- c) wycinkę drzew należy ograniczyć do tych, które kolidują z planowaną zabudową,
- d) zakaz niwelacji terenu,
- e) w urządzeniu powierzchni biologicznie czynnej należy wykorzystać grunt rodzimy (zakaz wymiany gruntu) oraz stosować wyłącznie rodzime gatunki roślin właściwe dla siedliska boru.

§ 69. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

B.29-ZP/US, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji,
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie, plac zabaw dla dzieci oraz urządzenia turystyczne i sportowe oraz boiska;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 25% powierzchni działki,
 - c) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu: 10,00m,
 - minimalna szerokość frontu: 3,00 m,
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie do 7m,

e) geometria i pokrycie dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- kalenica skierowana dowolnie do frontowej granicy działki,

f) zasady podziału na działki:

- powierzchnia nowo projektowanej działki: nie może być mniejsza niż 6000 m²
- szerokość frontu nowo projektowanej działki: dowolna,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017; obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

Rozdział 5

Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej B

§ 70. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

B.001-KDL, B.002-KDL, B.003-KDL, B.004-KDL, B.005-KDL, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy L - lokalna;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyposażenie:

- chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
- dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i rowerowych,
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

b) dopuszcza się ograniczenie ruchu samochodowego na terenie **B.002-KDL** i urządzenie deptaku pieszego z możliwością lokalizacji ogródków gastronomicznych i z wydzielonym ciągiem rowerowym,

c) zapisy § 12 ust.4,5,6 uchwały stosuje się odpowiednio.

§ 71. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

B.006-KDX, B.007-KDX, B.008-KDX, B.009-KDX, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszo - jezdnych;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyposażenie:

- dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

b) zapisy § 12 ust.4,5,6 uchwały stosuje się odpowiednio.

§ 72. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

B.011-KDX, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie:
 - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
 - dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i rowerowych,
 - dopuszcza się obiekty związane z obsługą użytkowników terenu, w tym również na lokalizacji tymczasowej,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - dopuszcza się lokalizację przystanku kolejki turystycznej,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zapisy § 12 ust.4,5,6 uchwały stosuje się odpowiednio.

Rozdział 6

Ustalenia dla terenów znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej C

§ 73. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

C.01-MN/UT, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych. Dopuszcza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w linii istniejącej zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,4, minimalnie 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: dla terenu minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu – 15,00 m,
 - minimalna szerokość frontu – 10,00 m,
 - f) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
 - g) wysokość zabudowy: do II kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 9,00 m.
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, kalenicą skierowaną równoległe do frontowej granicy działki. Dopuszcza się dachy płaskie;
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 1000 m²
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

- k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- l) dopuszcza się wydzielenia dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzescki Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 74. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

C.02-UK, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren usług kultury (kościół);
- a) dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego oraz zabudowę towarzyszącą przeznaczeniu terenu - plebania,
- b) dopuszcza się wydzielenie parkingu;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,6, minimalnie 0,0;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki,
- e) szerokość elewacji frontowej:
- maksymalna szerokość frontu – 30,00 m,
 - minimalna szerokość frontu – 10,00 m,
- f) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
- g) wysokość zabudowy:
- dla budynku sakralnego (kościoła) nie więcej niż 15,00 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości do 20m dla wieży kościoła,
 - dla pozostałej zabudowy do II kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 9,00 m.
- h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
- i) geometria i pokrycie dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°. Dopuszcza się dachy płaskie;
- j) zasady podziału na działki budowlane:
- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 2000 m²
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
- k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- l) nie dopuszcza się wydzielenia dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzescki Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

§ 75. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

C.03-UT/UH/UG i C.04-UT/UH/UG, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych z towarzyszącymi usługami handlu i gastronomii;
- a) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych zgodnie z rysunkiem planu. W przypadku ich lokalizacji obowiązują ustalenia § 13 ust.3 uchwały.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie do 40% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,2, minimalnie 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna : minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu – 30,00 m,
 - minimalna szerokość frontu – 7,00 m,
 - f) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę szeregową,
 - g) wysokość zabudowy: do III kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12,00 m.
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana równolegle do frontowej granicy działki,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 1000,0 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500,0 m² dla zabudowy szeregowej,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 76. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

C.05-UT/US, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej – usługi turystyczne oraz sportu i rekreacji;
 - a) dopuszcza się lokalizację hoteli, pensjonatów, domów wycieczkowych, schronisk, kempingów i pól biwakowych,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz realizację nowej komunalnej i socjalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dopuszcza się lokalizację parkingów publicznych;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 1,4; minimalnie 0,0, (nie dotyczy dominanty),
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – dla terenu minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu: 70,00 m,
 - minimalna szerokość frontu: 20,00 m,
 - f) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,

- g) wysokość zabudowy:
- dla hoteli, budynków mieszkalnych i pensjonatów oraz obiektów związanych ze sportem i rekreacją – do IV kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 15,00 m,
 - dla domów wycieczkowych i schronisk młodzieżowych – do III kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12,00 m.
 - dla obiektów w granicach kempingów i pól biwakowych – do II kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 9,00 m; nie dopuszcza się podpiwniczenia budynku,
 - na 5% powierzchni zabudowy dopuszcza się lokalizację dominanty o wysokości maksymalnej 28m;
- h) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
- i) geometria i pokrycie dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
- j) zasady podziału na działki budowlane:
- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 3000 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
- k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- l) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.
- § 77. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami C.06-UT, C.07-UT** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej – usługi turystyczne;
- a) dopuszcza się lokalizację wyłącznie hoteli i pensjonatów,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 15% powierzchni działki, dla terenu C.07-UT maksymalnie 20%,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6; minimalnie 0,0,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
- e) szerokość elewacji frontowej:
- maksymalna szerokość frontu: 80,00 m
 - minimalna szerokość frontu: 7,00 m
- f) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca i szeregowa,
- g) wysokość zabudowy: do IV kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 15,00 m;
- h) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
- i) geometria i pokrycie dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana równolegle do frontowej granicy działki,

- dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej nie mogą być mniejsze niż 3000 m², dla zabudowy szeregowej nie mogą być mniejsze niż 500 m²
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych,
 - 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.
- § 78. 1.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.08-UT, C.09-UT** wydzielonym liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej – usługi turystyczne;
 - a) dopuszcza się lokalizację hoteli, pensjonatów, domów wycieczkowych, schronisk, kempingów i pól biwakowych;
 - 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 15% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6; minimalnie 0,0,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu: 80,00 m
 - minimalna szerokość frontu: 10,00 m
 - f) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla hoteli i pensjonatów na wszystkich terenach do IV kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 15,00 m,
 - dla domów wycieczkowych i schronisk młodzieżowych – do III kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 12,00 m,
 - dla obiektów w granicach kempingów i pól biwakowych – do II kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 9,00 m.
 - nie dopuszcza się podpiwniczenia budynku,
 - h) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 3000 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
- k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- l) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych,
- 3) **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:** zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 79. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

C.10-UT, C.11-UT wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **Przeznaczenie terenu** – tereny zabudowy usługowej – usługi turystyczne;
- a) dopuszcza się wyłącznie lokalizację hoteli, pensjonatów, domów wycieczkowych i schronisk,
- 2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 1,0; minimalnie 0,0,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – dla terenu minimalnie 40% powierzchni działki,
- e) szerokość elewacji frontowej:
- maksymalna szerokość frontu: 80,00 m
 - minimalna szerokość frontu: 7,00 m
- f) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca i szeregowa,
- g) wysokość zabudowy:
- dla hoteli i pensjonatów do IV kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 15,00 m,
 - na części terenu **C.10-UT** (maksymalnie na 6% powierzchni zabudowy) dopuszcza się lokalizację budynku w formie dominanty o wysokości nie przekraczającej VIII kondygnacji, maksymalnie 25 m.
 - dla domów wycieczkowych i schronisk młodzieżowych – do III kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym,
 - nie dopuszcza się podpiwniczenia budynku,
- h) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
- i) geometria i pokrycie dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
- j) zasady podziału na działki budowlane:
- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej nie mogą być mniejsze niż 3000 m², dla zabudowy szeregowej nie mogą być mniejsze niż 500 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
- k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

- l) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych,
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 80. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

C.12-UT wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej – usługi turystyczne;
- a) dopuszcza się wyłącznie lokalizację hoteli, pensjonatów, domów wycieczkowych i schronisk,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,8; minimalnie 0,0,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- e) szerokość elewacji frontowej:
- maksymalna szerokość frontu: 80,00 m
 - minimalna szerokość frontu: 7,00 m
- f) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,
- g) wysokość zabudowy:
- dla hoteli i pensjonatów na wszystkich terenach do IV kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 15,00 m,
 - dla domów wycieczkowych i schronisk młodzieżowych – do III kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym,
 - nie dopuszcza się podpiwniczenia budynku,
- h) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
- i) geometria i pokrycie dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana równoległe do frontowej granicy działki,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
- j) zasady podziału na działki budowlane:
- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej nie mogą być mniejsze niż 3000 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
- k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- b) w zagospodarowaniu terenu należy stosować materiał przepuszczalny,
- c) wycinkę drzew należy ograniczyć do tych, które kolidują z planowaną zabudową,
- d) w urządzeniu powierzchni biologicznie czynnej należy wykorzystać grunt rodzimy (zakaz wymiany gruntu) oraz stosować wyłącznie rodzime gatunki roślin właściwe dla siedliska boru.

§ 81. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

C.13-UT wydzielonym liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej – usługi turystyczne;
 - a) dopuszcza się wyłącznie lokalizację pensjonatów, domów wycieczkowych, schronisk, kempingów i pól biwakowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację parkingu ogólnodostępnego;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,4; minimalnie 0,0,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu: 50,00 m
 - minimalna szerokość frontu: 10,00 m
 - f) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla pensjonatów, domów wycieczkowych i schronisk - do III kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 12,00 m,
 - dla obiektów w granicach kempingów i pól biwakowych – do II kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 9,00 m.
 - h) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 3000 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych,
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 82. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

C.14-UT/US, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej – usługi turystyczne oraz sportu i rekreacji;
 - a) dopuszcza się lokalizację hoteli, pensjonatów, domów wycieczkowych, schronisk, kempingów i pól biwakowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację parkingów publicznych;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 1,0; minimalnie 0,0,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu: 70,00 m,
 - minimalna szerokość frontu: 20,00 m,
 - f) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla hoteli i pensjonatów oraz obiektów związanych ze sportem i rekreacją – do IV kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 15,00 m,
 - dla domów wycieczkowych i schronisk młodzieżowych – do III kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12,00 m.
 - dla obiektów w granicach kempingów i pól biwakowych – do II kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 9,00 m; nie dopuszcza się podpiwniczenia budynku,
 - na 5% powierzchni zabudowy dopuszcza się lokalizację dominanty o wysokości maksymalnej 28m;
 - h) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 3000 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 83. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

C.15-UTz wydzielonym liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej – usługi turystyczne w zieleni;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 15% powierzchni terenu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,3, minimalnie 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 70% powierzchni terenu,
 - e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
 - f) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu – 12m ,

- minimalna szerokość frontu – 6m,
 - g) wysokość zabudowy: do II kondygnacji, maksymalnie do 10,00 m,
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - w liniach rozgraniczających terenu,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:
 - wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) w zagospodarowaniu terenu należy stosować materiał przepuszczalny,
 - c) wycinkę drzew należy ograniczyć do tych, które kolidują z planowaną zabudową,
 - d) zakaz niwelacji terenu,
 - e) w urządzeniu powierzchni biologicznie czynnej należy wykorzystać grunt rodzimy (zakaz wymiany gruntu) oraz stosować wyłącznie rodzime gatunki roślin właściwe dla siedliska boru.

§ 84. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

C.16-ZL, C.17-ZL, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 85. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

C.18-KP, C.19-KP wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny parkingów publicznych;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
 - d) rodzaj nawierzchni - ażurowa.

§ 86. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

C.20-ZLo, C.21-ZLo, C.22-ZLo, C.23-ZLo, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – lasy ochronne;
 - a) dopuszcza urządzenia turystyczne;
 - b) dopuszcza się lokalizację pól biwakowych w miejscach orientacyjnie wskazanych na rysunku planu,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 90% powierzchni działki,
 - b) szerokość elewacji frontowej dla obiektów wskazanych w pkt.1 lit.b):
 - maksymalna szerokość frontu: 10,00m,
 - minimalna szerokość frontu: 3,00 m,

- c) wysokość obiektów wskazanych w pkt.1 lit.b): maksymalnie do 5m,
 - d) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - f) dla pól biwakowych, o której mowa w lit. d, dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych do ich obsługi o powierzchni max. 100,00 m² każde;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi (za wyjątkiem wyżej wymienionych),
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu na części terenu **C.23-ZLo** zlokalizowane jest miejsce rozrodu i stałego przebywania gatunku chronionego, Orła Bielika, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - d) zgodnie z rysunkiem planu, na terenie **C.20-ZLo** i **C.23.ZLo** występują stanowiska gatunków chronionych, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - e) na terenie **C.23-ZLo**, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowany jest obszar cenny przyrodniczo OC-3, obowiązują ustalenia § 10.3 uchwały,
 - f) część terenu **C.23-ZLo**, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowane jest w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały.

§ 87. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

C.24-ZL, C.25-ZL wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – lasy;
 - a) dopuszcza się zagospodarowane w formie parków leśnych,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie oraz urządzenia turystyczne i sportowe;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 90% powierzchni działki,
 - b) szerokość elewacji frontowej dla obiektów wskazanych w pkt.1 lit.b):
 - maksymalna szerokość frontu:10,00m,
 - minimalna szerokość frontu: 3,00 m,
 - c) wysokość obiektów wskazanych w pkt.1 lit.b): maksymalnie do 5m,
 - d) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica skierowana dowolnie do frontowej granicy działki,
 - e) zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 88. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

C.26-E, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie ustala się;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 89.

§ 90. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

C.29-UTz wydzielonym liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej – usługi turystyczne w zieleni;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 15% powierzchni terenu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,3, minimalnie 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 70% powierzchni terenu,
 - e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
 - f) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu – 12m ,
 - minimalna szerokość frontu – 6m,
 - g) wysokość zabudowy: do II kondygnacji, maksymalnie do 10,00 m,
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - w liniach rozgraniczających terenu,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:
 - wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) w zagospodarowaniu terenu należy stosować materiał przepuszczalny,
 - c) wycinkę drzew należy ograniczyć do tych, które kolidują z planowaną zabudową,
 - d) zakaz niwelacji terenu,
 - e) w urządzeniu powierzchni biologicznie czynnej należy wykorzystać grunt rodzimy (zakaz wymiany gruntu) oraz stosować wyłącznie rodzime gatunki roślin właściwe dla siedliska boru.

Rozdział 7

Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej

C

§ 91. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

C.001-KDD, wydzielonym liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych klasy D- dojazdowej;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zapisy § 12 ust.4,5,6 uchwały stosuje się odpowiednio.

§ 92. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

C.002-KDD, C.003-KDD, C.004-KDD, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowa;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wyposażenie:
 - chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
 - dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i rowerowych,
 - na terenie **C.003-KDD** dopuszcza się wydzielenie miejsc parkingowych,
- c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- b) zapisy § 12 ust.4,5,6 uchwały stosuje się odpowiednio.

§ 93. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

C.005-KDW, C.006-KDW, C.010-KDW wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wyposażenie:
 - dopuszcza się urządzenia bez wyodrębniania jezdni i chodników,
 - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- b) zapisy § 12 ust.4,5,6 uchwały stosuje się odpowiednio.

§ 94. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

C.007-KDX, C.008-KDX, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny ciągów pieszo - jezdnych;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wyposażenie:
 - dopuszcza się urządzenia bez wyodrębniania jezdni i chodników,
 - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- b) zapisy § 12 ust.4,5,6 uchwały stosuje się odpowiednio.

§ 95. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.009-KX**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny ciągów pieszych;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wyposażenie:
 - urządzenia dowolne,
 - dopuszcza się urządzenie ciągów rowerowych,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

Rozdział 8

Ustalenia dla terenów znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej D

§ 96. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D.01-MN**, **D.02-MN**, **D.04-MN**, **D.05-MN**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,4, minimalnie 0,0,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu: 18,00 m,
 - minimalna szerokość frontu: 6,00 m,
 - f) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca i szeregowa,
 - g) wysokość zabudowy: do II kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 9,00 m.
 - h) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°. Dopuszcza się dachy płaskie;
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - nie mogą być mniejsze niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500,0 m² dla zabudowy szeregowej,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:
 - przy zabudowie wolnostojącej wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - przy zabudowie bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 97. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

D.03-ZPn, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny zieleni nieurządzonej;
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie stacji telefonii komórkowej oraz dojazdu do niej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,

- b) teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- c) teren zlokalizowany jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- d) teren jest położony w sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Liwia Łuża”, obowiązują przepisy odrębne,
- e) obowiązuje zachowanie naturalnej zieleni,
- f) należy zachować istniejący na terenie rów melioracyjny.

§ 98. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

D.06-MN/UH/UG, D.07-MN/UH/UG, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami handlu i gastronomii;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,5, minimalny 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu: 20,00 m,
 - minimalna szerokość frontu: 6,00 m,
 - f) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca; dopuszcza się zabudowę szeregową na terenie **D.06-MN/UH/UG**,
 - g) wysokość zabudowy: do II kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 9,00 m.
 - h) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, kalenicą skierowaną równoległe do frontowej granicy działki. Dopuszcza się dachy płaskie;
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - nie mogą być mniejsze niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500,0 m² dla zabudowy szeregowej,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:
 - przy zabudowie wolnostojącej wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - przy zabudowie bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - c) dla terenu **D.07-MN/UH/UG** dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi zlokalizowanej poza granicami opracowania.

§ 99. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem**D.08-MN/UT, D.09-MN/UT, D.10-MN/UT**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych.
 - a) na terenie **D.10-MN/UT** dopuszcza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6, minimalny 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu: 50,00 m,
 - minimalna szerokość frontu: 6,00 m,
 - f) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca i szeregowa,
 - g) wysokość zabudowy: do III kondygnacji nadziemnych włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 12,00 m,
 - h) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, kalenicą skierowaną równoległe do frontowej granicy działki. Dopuszcza się dachy płaskie;
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - nie mogą być mniejsze niż 3000,0 m² dla zabudowy wolnostojącej związanej z turystyką i 1000,0 m² dla zabudowy wolnostojącej mieszkaniowej oraz 500,0 m² dla zabudowy szeregowej;
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:
 - przy zabudowie wolnostojącej wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - przy zabudowie bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) tereny zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 100. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami**D.11-UT/UH/UK** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – teren usług turystycznych z towarzyszącymi usługami handlu i kultury;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,5, minimalny 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej:

- maksymalna szerokość frontu: 40,00 m,
 - minimalna szerokość frontu: 10,00 m,
 - f) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,
 - g) wysokość zabudowy: do II kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 9,00 m.
 - h) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, kalenicą skierowaną równoległe do frontowej granicy działki. Dopuszcza się dachy płaskie;
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - nie mogą być mniejsze niż 5000 m²,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) nie dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) tereny zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - c) dopuszcza się wydzielenie części terenu na potrzeby zmiany układu komunikacyjnego powiązanego z drogą **D.02-KDZ**.

§ 101. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

D.12-U wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
 - a) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji oraz parkingów publicznych dla samochodów osobowych;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 1,0, minimalny 0,0,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
 - f) forma zabudowy – dowolna,
 - g) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,00 m,
 - h) poziom posadzki parteru – dowolny,
 - i) geometria i pokrycie dachu – dowolne,
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - nie mogą być mniejsze niż 3000 m²,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

b) tereny zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 102. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

D.13-TK, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny turystyczne kolejowe;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 5% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,1, minimalny 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu: 30,00 m,
 - minimalna szerokość frontu: 10,00 m,
 - f) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca.
 - g) wysokość zabudowy: do II kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 9,00 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - h) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°. Dopuszcza się dachy płaskie;
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - nie mogą być mniejsze niż 8000 m²,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) nie dopuszcza się wydzielenia dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzegi Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu teren wpisany jest do wojewódzkiego rejestru zabytków wraz z budynkiem stacyjnym oraz mostem nad kanałem Liwia Łuża, obowiązują ustalenia § 11.2 uchwały,
 - c) dopuszcza się wydzielenie części terenu na potrzeby zmiany układu komunikacyjnego powiązanego z drogą **D.02-KDZ**.

§ 103. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

D.14-ZL wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – lasy;
 - a) dopuszcza się zagospodarowane w formie parków leśnych,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie oraz urządzenia turystyczne i sportowe;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 90% powierzchni działki,
 - b) szerokość elewacji frontowej dla obiektów wskazanych w pkt.1 lit.b):
 - maksymalna szerokość frontu:10,00m,
 - minimalna szerokość frontu: 3,00 m,
 - c) wysokość obiektów wskazanych w pkt.1 lit.b): maksymalnie do 5m,
 - d) geometria i pokrycie dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- kalenica skierowana dowolnie do frontowej granicy działki,

e) zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 104. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

D.15-ZLo, D.16-ZLo wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – lasy ochronne;
 - a) dopuszcza urządzenia turystyczne;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu na terenie **D.15-ZLo** występują stanowiska gatunków chronionych, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - d) na terenie **D.16-ZLo**, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowane jest miejsce rozrodu i stałego przebywania gatunku chronionego, Orła Bielika, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - e) na terenie **D.16-ZLo**, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowany jest obszar cenny przyrodniczo OC-4, obowiązują ustalenia § 10.2 uchwały,
 - f) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - g) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek pieszych w formie duktów leśnych, zgodnie z rysunkiem planu.,
 - h) teren D.15-ZLo jest położony w sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Liwia Łuża”, obowiązują przepisy odrębne.

§ 105. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

D.17-ZPn, D.18.ZPn wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny zieleni nieurządzonej;
 - a) dopuszcza się zalesienie terenu D.17-ZPn;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - d) na terenie D.18.ZPn należy zachować istniejący rów melioracyjny.

§ 106. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami

D.19-ZP, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie oraz urządzenia turystyczne i sportowe;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 90% powierzchni działki,

- b) szerokość elewacji frontowej dla obiektów wskazanych w pkt.1 lit.a):
 - maksymalna szerokość frontu:10,00m,
 - minimalna szerokość frontu: 3,00 m,
 - c) wysokość obiektów wskazanych w pkt.1 lit.a): maksymalnie do 5m,
 - d) geometria i pokrycie dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) zasady podziału na działki:
 - nie mniejsza niż 3000 m²,
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - d) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek pieszych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) teren D.19-ZP jest położony w sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Liwia Łuża”, obowiązują przepisy odrębne.

§ 107. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

D.20-R, D.21-R, D.22-R, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
 - a) dopuszcza się zalesienie terenów;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 108. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

D.23-WS, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu na terenie występują stanowiska gatunków chronionych, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - d) na terenie występuje użytek ekologiczny, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

f) zgodnie z rysunkiem planu teren zlokalizowany jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 109. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

D.24-E, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie ustala się;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

§ 110. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

D.25-UT/UH/UG, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – teren usług turystycznych oraz teren usług handlu i gastronomii;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6, minimalny 0,0;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalna szerokość frontu: 60,00 m,
 - minimalna szerokość frontu: 5,00 m,
 - f) forma zabudowy – zabudowa dowolna,
 - g) wysokość zabudowy: do II kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 9,00 m.
 - h) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - i) geometria i pokrycie dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, kalenicą skierowaną równoległe do frontowej granicy działki. Dopuszcza się dachy płaskie;
 - j) zasady podziału na działki budowlane:
 - nie mogą być mniejsze niż 2000 m²
 - szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - l) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały.

Rozdział 9

Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej

D

§ 111. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

D.001-KDZ, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorcza;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 20m i zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie:
 - dowolne,

- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
- dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i rowerowych,
- dopuszcza się obiekty związane z obsługą użytkowników terenu, w tym również na lokalizacji tymczasowej,
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzescki Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

b) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

c) zapisy § 12 ust.4,5,6 uchwały stosuje się odpowiednio.

§ 112. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

D.002-KDD, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych klasy D-dojazdowa;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyposażenie:

- dowolne,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
- dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i rowerowych,
- dopuszcza się obiekty związane z obsługą użytkowników terenu, w tym również na lokalizacji tymczasowej,
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzescki Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

b) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

c) zapisy § 12 ust.4,5,6 uchwały stosuje się odpowiednio.

§ 113. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

D.003-KDW, D.004-KDW, D.005-KDW, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyposażenie:

- dowolne,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
- dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i rowerowych,
- dopuszcza się obiekty związane z obsługą użytkowników terenu, w tym również na lokalizacji tymczasowej,
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzescki Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,

- b) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- c) zapisy § 12 ust.4,5,6 uchwały stosuje się odpowiednio.

Rozdział 10

Ustalenia dla terenów znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej E

§ 114. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

E.01-ZLo, E.02-ZLo, E.03-ZLo, E.04-ZLo, E.05-ZLo, E.06-ZLo, E.07-ZLo, E.22-ZLo wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – lasy ochronne;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu na terenach **E.02-ZLo** i **E.03-ZLo** występują stanowiska gatunków chronionych, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - d) zgodnie z rysunkiem planu przez tereny przebiega korytarz ekologiczny, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - e) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - f) zgodnie z rysunkiem planu, na terenie **E.02-ZLo** zlokalizowane jest miejsce rozrodu i stałego przebywania gatunku chronionego, Orła Bielika, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - g) na części terenów, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowany jest obszar cenny przyrodniczo OC-4, obowiązują ustalenia § 10.2 uchwały,
 - h) zgodnie z rysunkiem planu teren **E.07-ZLo** i na części terenów **E.01-ZLo, E.02-ZLo** zlokalizowana jest w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały.

§ 115. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

E.08-ZPn, E.09-ZPn, E.10-ZPn, E.11-ZPn, E.12-ZPn, E.13-ZPn, E.14-ZPn, E.15-ZPn, E.16-ZPn wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny zieleni nieurządzonej;
 - a) dopuszcza się zalesienie terenów;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu przez tereny przebiega korytarz ekologiczny, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - d) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - e) na części terenów, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowany jest obszar cenny przyrodniczo OC-4, obowiązują ustalenia § 10.2 uchwały.

§ 116. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

E.17-R, E.18-R, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

- a) dopuszcza się zalesienie terenów;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
- b) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- c) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- d) na terenach, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowany jest obszar cenny przyrodniczo OC-4, obowiązują ustalenia § 10.2 uchwały.

§ 117. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E.19-WS**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
- b) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- c) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- d) zgodnie z rysunkiem planu przez tereny przebiega korytarz ekologiczny, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- e) na terenie, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowany jest obszar cenny przyrodniczo OC-4, obowiązują ustalenia § 10.2 uchwały.

§ 118. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E.20-ZLo/ZZ**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – lasy ochronne i obszary zagrożone powodzią;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
- b) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- c) zgodnie z rysunkiem planu na terenie występują stanowiska gatunków chronionych, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- d) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
- e) na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obszar cenny przyrodniczo OC-3, obowiązują ustalenia § 10.2 uchwały,
- f) teren zlokalizowany jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 14.4 uchwały,
- g) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14.1 uchwały.

§ 119. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **E.21-PM/ZZ**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny plaży morskiej i obszary zagrożone powodzią;

- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża, systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - d) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - e) na terenie, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowany jest obszar cenny przyrodniczo OC-3, obowiązują ustalenia § 10.3 uchwały,
 - f) teren zlokalizowany jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 14.4 uchwały,
 - g) zgodnie z rysunkiem planu, teren zlokalizowany jest w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14.1 uchwały.

Rozdział 11

Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego znajdujących się w granicach jednostki przestrzennej E

§ 120. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami

E.001-KDD, E.002-KDD, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych klasy D-dojazdowa;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie:
 - dowolne,
 - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
 - dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i rowerowych,
 - dopuszcza się obiekty związane z obsługą użytkowników terenu, w tym również na lokalizacji tymczasowej,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, ww. tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, tereny zlokalizowane są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, obowiązują ustalenia § 10.1 uchwały,
 - c) tereny zlokalizowane są w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały,
 - d) zapisy § 12 ust.4,5,6 uchwały stosuje się odpowiednio.

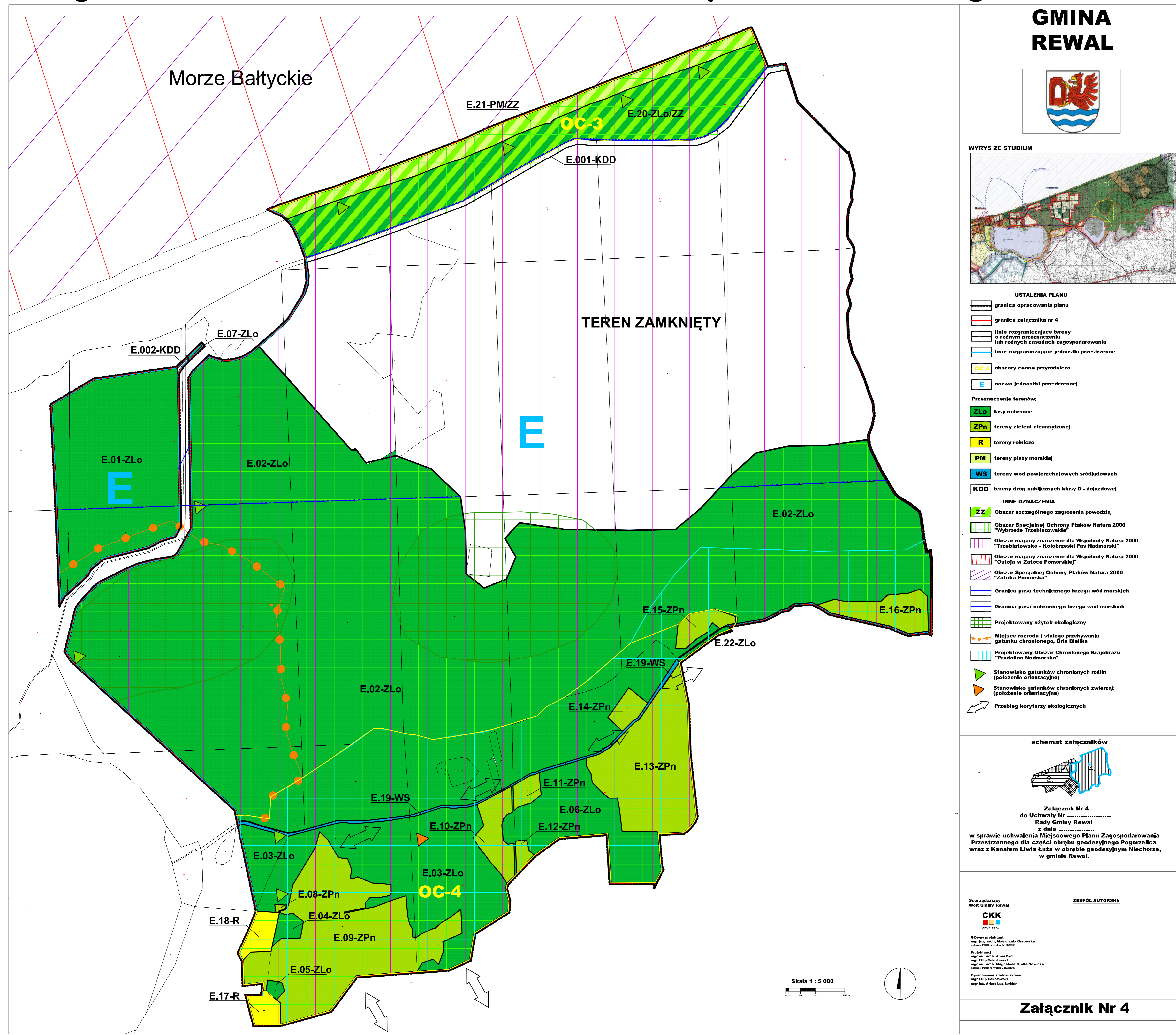
DZIAŁ IV
Ustalenia końcowe

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Rewal

Rafał Mielcarek

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Pogorzelica wraz z Kanalem Liwia Łuża w obrębie Niechorze, w gminie Rewal



Uzasadnienie

Załącznik nr 5 do uchwały nr XIV/97 /19 Rady Gminy Rewal z dnia 09.12.2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Pogorzelica wraz z Kanałem Liwia Łuża, w obrębie geodezyjnym Niechorze, w gminie Rewal**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z póź. zm.) projekt planu został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z póź. zm.) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Pogorzelica wraz z Kanałem Liwia Łuża, w obrębie geodezyjnym Niechorze, w gminie Rewal został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Rewal, w dniach od 01.02.2018r. do 28.02.2018 r. W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do dnia 21.03.2018 roku wpłynęły 43 uwagi, z których część została uwzględniona, część została uwzględniona w części i część została nieuwzględniona. Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się w całości lub uwzględnia się częściowo niżej wymienione uwagi. Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

- 1) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 13.03.2018r. dotyczyła terenu działki nr Dz. nr 233 położonej na terenie A.24-UH/UG/UT. Zgłaszająca uwagę wносиła o:
 - a) zwiększenie powierzchni zabudowy z 35% na 60% oraz zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 10%; Uwaga została częściowo uwzględniona. Zgoda na zwiększenie % zabudowy do 40% i zmniejszenie % powierzchni biologicznie czynnej do 20%. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę fakt, że teren oznaczony na rysunku planu symbolem A.24- UH/UG/UT jest już stosunkowo intensywnie zagospodarowany, postanowiono przychylić się do uwagi, jednakże mając na względzie zapisy „studium” zwiększono dopuszczalny procent powierzchni zabudowy i zmniejszono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stopniu innym niż wnioskowano w uwadze.
 - b) dodanie zapisu o możliwości lokalizowania parkingów na innych działkach, własnych lub dzierżawionych; Uwaga nie została uwzględniona. Obszar objęty granicami planu dotyczy miejscowości turystycznej, w której w sezonie letnim poważnym problemem jest zbyt mała ilość ogólnodostępnych miejsc postojowych dla przyjeżdżających turystów. Zapisy projektu planu miejscowego zostały skonstruowane w taki sposób, aby ten problem rozwiązać. Dopuszczenie lokalizowania miejsc postojowych dla nowych obiektów usługowych na działkach niezwiązanych z daną inwestycją może spowodować sytuację, gdy do celów pozwolenia na budowę obiektu zostanie wskazana nieruchomość pod parking oddalona od obiektu i w rezultacie jego użytkownicy będą korzystać z parkingów przy drodze, pogarszając tym samym i tak już bardzo trudną w Pogorzeliccy sytuację parkingową.
- 2) Uwaga złożona przez osobę prawną w dniu 14.03.2018r. dotyczyła terenów A.08-UTz, A.26-UT i A.27-UT. Zgłaszająca uwagę wносиła o:
 - b) w § 26 pkt 1 zmianę przeznaczenia terenu na zabudowy usługowej – usługi turystyczne w zieleni, z dopuszczeniem lokalizacji funkcji towarzyszących tj. usług sportu i rekreacji, kultury, gastronomii; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren A.08-UTz w procedurze uzgadniania w RDOŚ został dopuszczony do zainwestowania pod warunkiem zmniejszenia intensywności zabudowy. Ograniczenia te wynikają ze szczególnych walorów środowiskowych i cennych siedlisk przyrodniczych znajdujących się na tym terenie. W celu ochrony cennych siedlisk przyrodniczych m. in. ograniczono intensywność i kubaturę zabudowy oraz zakazano niwelacji terenu.

c) w § 26 pkt 2 lit. f zmianę maksymalnej szerokości frontu z 12 m na 30 m; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren A.08-UTz w procedurze uzgadniania w RDOŚ został dopuszczony do zainwestowania pod warunkiem zmniejszenia intensywności zabudowy. Ograniczenia te wynikają ze szczególnych walorów środowiskowych i cennych siedlisk przyrodniczych znajdujących się na tym terenie. W celu ochrony cennych siedlisk przyrodniczych m. in. ograniczono intensywność i kubaturę zabudowy oraz zakazano niwelacji terenu.

d) w § 26 pkt 3 lit. e usunięcie zapisu o zakazie niwelacji terenu; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren A.08-UTz w procedurze uzgadniania w RDOŚ został dopuszczony do zainwestowania pod warunkiem zmniejszenia intensywności zabudowy. Ograniczenia te wynikają ze szczególnych walorów środowiskowych i cennych siedlisk przyrodniczych znajdujących się na tym terenie. W celu ochrony cennych siedlisk przyrodniczych m. in. ograniczono intensywność i kubaturę zabudowy oraz zakazano niwelacji terenu.

e) w § 34 pkt 2 lit. b zmianę powierzchni zabudowy na maksymalnie 25%, z dopuszczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy maksymalnie do 45% powierzchni działki dla dwóch pierwszych kondygnacji budynków o maksymalnej wysokości do 10 m z zastrzeżeniem stosowania na dachach tych kondygnacji tarasów zielonych na minimum 20% powierzchni; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

f) w § 34 pkt 2 lit. c zmianę wskaźnika intensywności zabudowy na 1,5 z dopuszczeniem zwiększenia do 2,5 w sytuacji zwiększenia powierzchni zabudowy dla dwóch pierwszych kondygnacji do maksymalnie 45% powierzchni działki; Uwaga została uwzględniona w części.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Postanowiono przychylić się do uwagi, jednakże mając na względzie zapisy „studium” zwiększono dopuszczalną intensywność zabudowy do 2,0.

g) w § 34 pkt 2 lit. d zmianę powierzchni biologicznie czynnej na minimalnie 40% powierzchni działki, łącznie z powierzchnią dachów zielonych; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

h) w § 34 pkt 2 lit. e zmianę formy zabudowy na wolnostojącą z dopuszczeniem łączenia zabudowy w zespoły za pomocą dwóch pierwszych kondygnacji; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Dopuszczenie łączenia zabudowy w zespoły spowoduje powstanie dużej kubatury, która w znacznym stopniu będzie wizualnie ingerować w odbiór przestrzeni.

i) w § 34 pkt 2 lit. g zmianę wysokości zabudowy do VIII kondygnacji, maksymalnie do 29 m pod warunkiem zaakceptowania podziałów międzykondygnacyjnych za pomocą płyt balkonowych lub tarasowych po obwodzie całej kondygnacji o minimalnych wysięgu 1,5 m, z dopuszczeniem lokalizacji dominanty przestrzennej na powierzchni do 10% powierzchni zabudowy terenu A.26 UT, o wysokości do XV kondygnacji, maksymalnie do 42 m; Uwaga została uwzględniona częściowo, dopuszczono zabudowę do VIII pełnych kondygnacji oraz wskaźnik intensywności zabudowy 2,0

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Postanowiono przychylić się do uwagi, jednakże mając na względzie zapisy „studium” zwiększono dopuszczalną intensywność zabudowy do 2,0.

3) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 14.03.2018r. dotyczyła terenu działki nr: 235 i 244/19 położonych na terenie A.24-UH/UG/UT. Zgłaszająca uwagę wносиła o:

a) powiększenie lokalizacji wiat, o których mowa w § 4 pkt 21 do rysunku przedstawionego w załączniku nr 1; Uwaga została uwzględniona w częściowo. Dopuszczono zwiększenie powierzchni wiat w części.

Uzasadnienie

W projekcie planu dopuszczono lokalizowanie wiat i ogródków gastronomicznych poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy w miejscach wskazanych na rysunku planu. Oznacza to, że w innych nie wskazanych na rysunku planu miejscach wiaty i ogródki gastronomiczne są dopuszczone, jednakże wyłącznie w granicach wyznaczonych linii zabudowy. Stąd też wprowadzanie zmian w projekcie planu jest zbędne.

b) zmianę maksymalnej procentowej powierzchni zabudowy z 35% na 60%; Uwaga została uwzględniona w części. Zgoda na zwiększenie % zabudowy do 40%

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę fakt, że teren oznaczony na rysunku planu symbolem A.24- UH/UG/UT jest już stosunkowo intensywnie zagospodarowany, postanowiono przychylić się do uwagi, jednakże mając na względzie zapisy „studium” zwiększono dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stopniu innym niż wnioskowano w uwadze.

c) zmianę minimalnej procentowej powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 10%; Uwaga została uwzględniona częściowo. Zgoda na zmniejszenie % powierzchni biologicznie czynnej do 20%

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę fakt, że teren oznaczony na rysunku planu symbolem A.24- UH/UG/UT jest już stosunkowo intensywnie zagospodarowany, postanowiono przychylić się do uwagi, jednakże mając na względzie zapisy „studium” zmniejszono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stopniu innym niż wnioskowano w uwadze.

d) usunięcie zapisu rozdziału VI pkt 5 „Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolem UT dopuszcza się realizację usług handlu i gastronomii na 20% powierzchni użytkowej budynku; Uwaga została uwzględniona częściowo. Powierzchnia usług zwiększona z 20% do 50%

Uzasadnienie

Na terenach oznaczonych symbolem UT planowana jest lokalizacja zagospodarowania związanego z zakwaterowaniem turystów lub związanego ze świadczeniem innych usług dla turystów. Z uwagi na turystyczny charakter miejscowości postanowiono ograniczyć inne usługi, niezwiązane z obsługą ruchu turystycznego.

- e) w Rozdziale VI pkt 3, 2) po zapisie „dla budynków parterowych i wiat, o których mowa w § 4 pkt 21, nie obowiązuje linia zabudowy oraz wskaźnik intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych uchwały” dołożenie zapisu odnośnie powierzchni biologicznie czynnej, np. powierzchnia wiat, budynków parterowych, ogródków letnich, nie obowiązuje wskaźnik intensywności powierzchni biologicznie czynnej; Uwaga została uwzględniona częściowo. Powierzchnie pod wiatami i ogródkami gastronomicznymi nie będzie wliczać się do intensywności zabudowy

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę fakt, że teren oznaczony na rysunku planu symbolem A.24- UH/UG/UT jest już stosunkowo intensywnie zagospodarowany, postanowiono częściowo przychylić się do uwagi i określić, że powierzchnie wiat nie będą wliczać się do intensywności zabudowy, jednakże mając na względzie zapisy „studium” nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ uwzględnienie uwagi spowodowałoby sytuację, że w granicach działki mogłoby w ogóle nie być powierzchni biologicznie czynnej.

- 4) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 15.03.2018r. dotyczyła terenu działki nr 89 położonej na terenie D.03-ZPn. Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie jednostki planu D.03-ZPn na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla dz. nr 89. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Działka nr 89 jest położona w granicach terenu oznaczonego w projekcie planu jako D.03-ZPn – teren zieleni nieurządzonej. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal ustalono kierunek potencjalnego zagospodarowania strefy, w której leży działka nr 89, jako turystyczno-osiedleńczy. Projekt planu, który został skierowany do uzgodnień, zakładał zatem funkcję inwestycyjną - mieszkaniową jednorodziną. Projekt planu miejscowego nie uzyskał jednakże uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z uwagi na ustalenia Rozporządzenia nr 28/2008 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 19 czerwca 2008r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Jezioro Liwia Łuża”. W rozporządzeniu tym ustanowiono ustalenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych. Zgodnie z §8 pkt 3 tegoż rozporządzenia „należy chronić walory widokowe całego obniżenia misy jeziora Liwia Łuża wraz z sąsiadującymi gruntami poprzez utrzymanie pierwotnego krajobrazu bezpośredniego zaplecza brzegu Bałtyku, alei, szpalerów drzew i lasy na stokach oraz utrzymać dotychczasowy stan przeznaczenia gruntów w sąsiedztwie rezerwatu w odległości minimum 200m od granic rezerwatu.” Cały teren D.03-ZPn, w tym również działka nr 89, jest położony w strefie 200m od granic rezerwatu, w związku z tym zmiana przeznaczenia tego obszaru na cele inwestycyjne jest sprzeczna z postanowieniami prawa miejscowego, jakie stanowi wyżej cytowane rozporządzenie Wojewody Zachodniopomorskiego.

- 5) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 15.03.2018r. dotyczyła terenu działki nr 89 położonej na terenie D.03-ZPn. Zgłaszająca uwagę wnosiła o dodanie zapisu, iż dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

W związku z tym, że na terenie D.03-ZPn nie zakłada się zmiany zagospodarowania (teren stanowi zieleni nieurządzonej), nie przewiduje się również uzbrojenia tego terenu w infrastrukturę techniczną. Zapisy ogólne projektu planu dopuszczają jednakże zachowanie istniejącego w dniu wejścia w życie planu, zrealizowanego zgodnie z prawem, zainwestowania (rozdział IX, §16 ust. 1 pkt 1)).

- 6) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.03.2018r. dotyczyła terenu działki nr Dz. nr 212 (teren A.14-UH/UG/UT) oraz terenów A.13-UH/UG/UT, A.14- UH/UG/UT, A.23- UH/UG/UT, A.24- UH/UG/UT, A.25- UH/UG/UT. Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

- a) zmianę obrysu lokalizacji ogródka gastronomicznego oraz o wpis umożliwiający sezonowe (od kwietnia do października) zadaszenie ogródka gastronomicznego prowadzonego przy zabudowie trwałej na zasadach tymczasowego obiektu budowlanego; Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

W projekcie planu dopuszczono lokalizowanie wiat i ogródków gastronomicznych poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy w miejscach wskazanych na rysunku planu. Oznacza to, że w innych nie wskazanych na rysunku planu miejscach wiaty i ogródki gastronomiczne są dopuszczone, jednakże wyłącznie w granicach wyznaczonych linii zabudowy. Stąd też wprowadzanie zmian granic ogródków gastronomicznych w projekcie planu jest zbędne. Ponadto z uwagi na konieczność zachowania ładu przestrzennego wprowadzono w granicach całego planu zakaz lokalizowania zabudowy tymczasowej.

b) uwaga, iż według ustaleń planu powierzchnia zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki oraz powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki, uniemożliwiają rozbudowę centrum miejscowości, w przypadku kiedy inwestor na danym terenie będzie chciał rozbudować ogródek letni lub dokonać zmiany wymagającej pozwolenia na budowę, nie spełni wytycznych planu, ponieważ będzie musiał dostosować budynek do zapisów odnośnie zabudowy; wniosek o zmianę powierzchni zabudowy na maksymalnie 60% powierzchni działki oraz o zmianę powierzchni biologicznie czynnej na minimalnie 10%; Uwaga została uwzględniona częściowo. Zgoda na zwiększenie % zabudowy do 40% i zmniejszenie % powierzchni biologicznie czynnej do 20%

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę fakt, że teren objęty uwagą jest już stosunkowo intensywnie zagospodarowany, postanowiono przychylić się do uwagi, jednakże mając na względzie zapisy „studium” zwiększono dopuszczalny procent powierzchni zabudowy i zmniejszono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stopniu innym niż wnioskowano w uwadze.

d) usunięcie zapisu Rozdziału VI pkt 5 Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolem UT dopuszcza się realizację usług, handlu i gastronomii na 20% powierzchni użytkowej budynku; Uwaga została uwzględniona częściowo. Powierzchnia usług zwiększona z 20% do 50%

Uzasadnienie

Na terenach oznaczonych symbolem UT planowana jest lokalizacja zagospodarowania związanego z zakwaterowaniem turystów lub związanego ze świadczeniem innych usług dla turystów. Z uwagi na turystyczny charakter miejscowości postanowiono ograniczyć inne usługi, niezwiązane z obsługą ruchu turystycznego.

e) w Rozdziale VI pkt 3, 2 po zapisie „dla budynków parterowych i wiat, o których mowa w § 4 pkt 21, nie obowiązuje linia zabudowy oraz wskaźnik intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych uchwały” dołożenie zapisu odnośnie powierzchni biologicznie czynnej, np. powierzchnia wiat, budynków parterowych, ogródków letnich - nie obowiązuje wskaźnik intensywności powierzchni biologicznie czynnej; Uwaga została uwzględniona częściowo. Powierzchnie pod wiatami i ogródkami gastronomicznymi nie mogą wliczać się do powierzchni biologicznie czynnych

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę fakt, że teren objęty uwagą jest już stosunkowo intensywnie zagospodarowany, postanowiono częściowo przychylić się do uwagi i określić, że powierzchnie wiat nie będą wliczać się do intensywności zabudowy, jednakże mając na względzie zapisy „studium” nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ uwzględnienie uwagi spowodowałoby sytuację, że w granicach działki mogłoby w ogóle nie być powierzchni biologicznie czynnej.

7) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.03.2018r. dotyczyła terenów A.13-UH/UG/UT, A.14-UH/UG/UT, A.23- UH/UG/UT, A.24- UH/UG/UT, A.25- UH/UG/UT. Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

a) według ustaleń planu powierzchnia zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki oraz powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki, uniemożliwiają rozbudowę centrum miejscowości, w przypadku kiedy inwestor na danym terenie będzie chciał rozbudować ogródek letni lub dokonać zmiany wymagającej pozwolenia na budowę, nie spełni wytycznych planu, ponieważ będzie musiał dostosować budynek do zapisów odnośnie zabudowy; Uwaga została uwzględniona częściowo. Zgoda na zwiększenie % zabudowy do 40% i zmniejszenie % powierzchni biologicznie czynnej do 20%

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę fakt, że tereny wskazane w uwadze są już stosunkowo intensywnie zagospodarowane, postanowiono przychylić się do uwagi, jednakże mając na względzie zapisy „studium” zwiększono dopuszczalny procent powierzchni zabudowy i zmniejszono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stopniu innym niż wnioskowano w uwadze.

b) usunięcie zapisu Rozdziału VI pkt 5 Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolem UT dopuszcza się realizację usług, handlu i gastronomii na 20% powierzchni użytkowej budynku; Uwaga została uwzględniona częściowo. Powierzchnia usług zwiększona z 20% do 50%

Uzasadnienie

Na terenach oznaczonych symbolem UT planowana jest lokalizacja zagospodarowania związanego z zakwaterowaniem turystów lub związanego ze świadczeniem innych usług dla turystów. Z uwagi na turystyczny charakter miejscowości postanowiono ograniczyć inne usługi, niezwiązane z obsługą ruchu turystycznego.

c) w Rozdziale VI pkt 3, 2) po zapisie „dla budynków parterowych i wiat, o których mowa w § 4 pkt 21, nie obowiązuje linia zabudowy oraz wskaźnik intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych uchwały” dołożenie zapisu odnośnie powierzchni biologicznie czynnej, np. powierzchnia wiat, budynków parterowych, ogródków letnich, nie obowiązuje wskaźnik intensywności powierzchni biologicznie czynnej; Uwaga została uwzględniona częściowo. Powierzchnie pod wiatami i ogródkami gastronomicznymi nie mogą wliczać się do powierzchni biologicznie czynnych

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę fakt, że tereny objęte uwagą są już stosunkowo intensywnie zagospodarowane, postanowiono częściowo przychylić się do uwagi i określić, że powierzchnie wiat nie będą wliczać się do intensywności zabudowy, jednakże mając na względzie zapisy „studium” nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ uwzględnienie uwagi spowodowałoby sytuację, że w granicach działki mogłoby w ogóle nie być powierzchni biologicznie czynnej.

8) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.03.2018r. dotyczyła terenów A.13-UH/UG/UT, A.14-UH/UG/UT, A.23- UH/UG/UT, A.24- UH/UG/UT, A.25- UH/UG/UT. Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

a) iż według ustaleń planu powierzchnia zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki oraz powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki, uniemożliwiają rozbudowę centrum miejscowości, w przypadku kiedy inwestor na danym terenie będzie chciał rozbudować ogródek letni lub dokonać zmiany wymagającej pozwolenia na budowę, nie spełni wytycznych planu, ponieważ będzie musiał dostosować budynek do zapisów odnośnie zabudowy; Uwaga została uwzględniona częściowo. Zgoda na zwiększenie % zabudowy do 40% i zmniejszenie % powierzchni biologicznie czynnej do 20%

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej

zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę fakt, że tereny wskazane w uwadze są już stosunkowo intensywnie zagospodarowane, postanowiono przychylić się do uwagi, jednakże mając na względzie zapisy „studium” zwiększono dopuszczalny procent powierzchni zabudowy i zmniejszono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stopniu innym niż wnioskowano w uwadze.

- b) usunięcie zapisu Rozdziału VI pkt 5 Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolem UT dopuszcza się realizację usług, handlu i gastronomii na 20% powierzchni użytkowej budynku; Uwaga została uwzględniona częściowo. Powierzchnia usług zwiększona z 20% do 50%

Uzasadnienie

Na terenach oznaczonych symbolem UT planowana jest lokalizacja zagospodarowania związanego z zakwaterowaniem turystów lub związanego ze świadczeniem innych usług dla turystów. Z uwagi na turystyczny charakter miejscowości postanowiono ograniczyć inne usługi, niezwiązane z obsługą ruchu turystycznego.

- c) w Rozdziale VI pkt 3, 2) po zapisie „dla budynków parterowych i wiat, o których mowa w § 4 pkt 21, nie obowiązuje linia zabudowy oraz wskaźnik intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych uchwały” dołożenie zapisu odnośnie powierzchni biologicznie czynnej, np. powierzchnia wiat, budynków parterowych, ogródków letnich, nie obowiązuje wskaźnik intensywności powierzchni biologicznie czynnej; Uwaga została uwzględniona częściowo. Powierzchnie pod wiatami i ogródkami gastronomicznymi nie mogą wliczać się do powierzchni biologicznie czynnych

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę fakt, że tereny objęte uwagą są już stosunkowo intensywnie zagospodarowane, postanowiono częściowo przychylić się do uwagi i określić, że powierzchnie wiat nie będą wliczać się do intensywności zabudowy, jednakże mając na względzie zapisy „studium” nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ uwzględnienie uwagi spowodowałoby sytuację, że w granicach działki mogłoby w ogóle nie być powierzchni biologicznie czynnej.

- 9) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.03.2018r. dotyczyła terenów A.13-UH/UG/UT, A.14-UH/UG/UT, A.23- UH/UG/UT, A.24- UH/UG/UT, A.25- UH/UG/UT. Zgłaszająca uwagę wносиła o:

- a) iż według ustaleń planu powierzchnia zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki oraz powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki, uniemożliwiają rozbudowę centrum miejscowości, w przypadku kiedy inwestor na danym terenie będzie chciał rozbudować ogródek letni lub dokonać zmiany wymagającej pozwolenia na budowę, nie spełni wytycznych planu, ponieważ będzie musiał dostosować budynek do zapisów odnośnie zabudowy; Uwaga została uwzględniona częściowo. Zgoda na zwiększenie % zabudowy do 40% i zmniejszenie % powierzchni biologicznie czynnej do 20%

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę fakt, że tereny wskazane w uwadze są już stosunkowo intensywnie zagospodarowane, postanowiono przychylić się do uwagi, jednakże mając na względzie zapisy „studium” zwiększono dopuszczalny procent powierzchni zabudowy i zmniejszono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stopniu innym niż wnioskowano w uwadze.

- b) usunięcie zapisu Rozdziału VI pkt 5 Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolem UT dopuszcza się realizację usług, handlu i gastronomii na 20% powierzchni użytkowej budynku; Uwaga została uwzględniona częściowo. Powierzchnia usług zwiększona z 20% do 50%

Uzasadnienie

Na terenach oznaczonych symbolem UT planowana jest lokalizacja zagospodarowania związanego

z zakwaterowaniem turystów lub związanego ze świadczeniem innych usług dla turystów. Z uwagi na turystyczny charakter miejscowości postanowiono ograniczyć inne usługi, niezwiązane z obsługą ruchu turystycznego.

- c) w Rozdziale VI pkt 3, 2) po zapisie „dla budynków parterowych i wiat, o których mowa w § 4 pkt 21, nie obowiązuje linia zabudowy oraz wskaźnik intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych uchwały” dołożenie zapisu odnośnie powierzchni biologicznie czynnej, np. powierzchnia wiat, budynków parterowych, ogródków letnich, nie obowiązuje wskaźnik intensywności powierzchni biologicznie czynnej; Uwaga została uwzględniona częściowo. Powierzchnie pod wiatami i ogródkami gastronomicznymi nie mogą wliczać się do powierzchni biologicznie czynnych

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę fakt, że tereny objęte uwagą są już stosunkowo intensywnie zagospodarowane, postanowiono częściowo przychylić się do uwagi i określić, że powierzchnie wiat nie będą wliczać się do intensywności zabudowy, jednakże mając na względzie zapisy „studium” nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ uwzględnienie uwagi spowodowałoby sytuację, że w granicach działki mogłoby w ogóle nie być powierzchni biologicznie czynnej.

- 11) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 20.03.2018r. dotyczyła terenu B.002-KDL. Zgłaszająca uwagę podnosi, iż dopuszczenie ograniczenia ruchu samochodowego oraz stworzenie ciągu pieszego na odcinku ul. Wojska Polskiego pomiędzy ul. Słoneczną i ul. Teligi zaburza wizję miejscowości; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Terren B.002-KDL stanowi fragment ul. Wojska Polskiego, którym w sezonie letnim chętnie i tłumnie spacerują turyści kupując pamiątki i korzystając z lokali gastronomicznych. Stworzenie na tym odcinku sezonowego deptaka z ograniczeniem ruchu kołowego płynie na zwiększenie atrakcyjności tej części miejscowości i ożywienie wszelkiego rodzaju usług świadczonych dla turystów. Zapis w projekcie planu dotyczący urządzenia deptaka jest jedynie dopuszczeniem, a stworzenie takiego zagospodarowania o charakterze sezonowym jest głównie kwestią organizacji ruchu.

- 12) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 20.03.2018r. dotyczyła terenu działki nr 210. Zgłaszająca uwagę wnosila o:

- a) ustalenie jednolitej zabudowy o tej samej wysokości 14 m Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Ustalone w projekcie planu zróżnicowane parametry zabudowy wynikają z ustalonego przeznaczenia oraz analizy istniejącego zagospodarowania terenu.

- b) uwaga, iż proponowane zagospodarowanie terenu jest niekorzystne dla rozwoju ośrodka w przyszłości oraz poziomu proponowanych usług; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

W projekcie planu przez działkę nr 210 zaprojektowano ciąg pieszo-jezdny A.003-KDX, który umożliwi dojście turystów do plaży. Stworzenie publicznych dojazdów do plaży jest bardzo istotnym zadaniem w miejscowości turystycznej.

- 13) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 20.03.2018r. dotyczyła terenu B.14-UT/UH/UG. Zgłaszająca uwagę wnosila o zmianę powierzchni zabudowy na 25% + 5% na basen i obiekty odnowy biologicznej, wskaźnik intensywności zabudowy na minimum 1 oraz dodatkowy zapis dopuszczający lokalizację zadania do granicy działki tzw. ogródki gastronomiczne. Uwaga została uwzględniona częściowo. Zwiększono % zabudowy z 15 na 20%

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej

zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Postanowiono przychylić się do uwagi, jednakże mając na względzie zapisy „studium” zwiększono dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stopniu mniejszym niż wnioskowano w uwadze.

14) Uwaga złożona przez osobę prawną w dniu 20.03.2018r. dotyczyła terenów B.13-UT, B.004-KDL, B.002-KDL, B.005-KDL, B.24-ZL, B.02-UH/UG/UT, B.13-UT. Zgłaszająca uwagę wносиła o:

a) przesunięcie projektowanych nieprzekraczalnych linii zabudowy biegnących wzdłuż ul. Sołdka oraz ul. Teligi bliżej granicy działki; Uwaga została uwzględniona częściowo.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Postanowiono przychylić się do uwagi, jednakże mając na względzie zapisy „studium” przesunięto linię zabudowy na odległość 10m od linii rozgraniczającej oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

b) podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy do 16 metrów; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. W związku z tym w projekcie planu przewiduje się ograniczenie wysokości w sposób nie ingerujący w leśny charakter miejscowości.

c) zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 25%; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. W związku z tym w projekcie planu przewiduje się ograniczenie procentu zabudowy w stopniu nie zaburzającym leśnego charakteru miejscowości.

d) zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 1,0; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. W związku z tym w projekcie planu przewiduje się ograniczenie intensywności zabudowy w stopniu nie zaburzającym leśnego charakteru miejscowości.

e) rozdzielenie terenu drogowego oznaczonego jako B.004-KDL w miejscu krzyżowania ulic Sołdka i Teligi, na dwa dla każdego z osobna – dla ulicy Sołdka i ulicy Teligi; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

W granicach terenu B.004-KDL znajduje się ul. Teligi i Sołdka (obecna Kapitańska). Linie rozgraniczające wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W związku z tym, że dla ul. Teligi i Sołdka (Kapitańskiej) ustalono takie same zasady zagospodarowania brak uzasadnienia dla dzielenia ich jako odrębne tereny.

f) ustalenie na odcinku ulicy Sołdka strefy ruchu uspokojonego, bądź w inny sposób zapewnienie bezpieczeństwa pieszym; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Ograniczenie prędkości na drodze publicznej nie jest rolą planu miejscowego, a należy do zadań służb określających zasady ruchu drogowego.

g) wycofanie z projektu planu ograniczenia ruchu na ul. Wojska Polskiego, ze względu na kolizję z zasadami bezpieczeństwa oraz z koniecznością zachowania szczególnej dbałości o walory ekologiczne i przyrodnicze terenu, także istniejącego obszaru Natura 2000; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren B.002-KDL stanowi fragment ul. Wojska Polskiego, którym w sezonie letnim chętnie i tłumnie spacerują turyści kupując pamiątki i korzystając z lokali gastronomicznych. Stworzenie na tym odcinku sezonowego deptaka z ograniczeniem ruchu kołowego płynie na zwiększenie atrakcyjności tej części miejscowości i ożywienie wszelkiego rodzaju usług świadczonych dla turystów. Zapis w projekcie planu dotyczący urządzenia deptaka jest jedynie dopuszczeniem, a stworzenie takiego zagospodarowania o charakterze sezonowym jest głównie kwestią organizacji ruchu.

h) zmianę przebiegu projektowanej drogi B.005-KDL zgodnie z załączonym rysunkiem; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zaprojektowanie drogi B.005-KDL jest podyktowane potrzebą ograniczenia ruchu kołowego na ul. Wojska Polskiego. Lokalizacja drogi została wskazana przez zarządcę terenu - Nadleśnictwo Gryfice. Dla terenu B.005-KDL uzyskano zgodę Ministra Środowiska na przeznaczenie na cele nieleśne.

j) zaktualizowanie podkładów geodezyjnych, na których sporządzany jest rysunek planu oraz o zaktualizowanie i preredagowanie zapisów dla terenów B.002-KDL, B.02-UH/UG/UT, B.13.UT, na podkładach mapowych brak nowo wybudowanych apartamentów przy ul. Wojska Polskiego; Uwaga została uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona w części – z uwagi na istniejące uwarunkowania tereny B.02-UH/UG/UT, B.13.UT zostaną połączone.

Uzasadnienie

Mapa do celów sporządzenia planu miejscowego została sporządzona zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Ewentualne nowe zagospodarowanie jest uwzględniane w ustaleniach projektu planu.

15) Uwaga złożona przez Sołectwo Pogorzelnica w dniu 20.03.2018r. dotyczyła terenów A.12-ZP, B.002-KDL, B.005-KDL, B.01-UH/UG/UT/KP, D.12-U/P, A.13-UH/UG/UT, A.14- UH/UG/UT, A.23- UH/UG/UT, A.24- UH/UG/UT, A.25- UH/UG/UT. Zgłaszająca uwagę wносиła o:

c) zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na minimalnie 75% na terenie A.12-ZP; Uwaga została uwzględniona częściowo. Zgoda na zmniejszenie % powierzchni biologicznie czynnej do min. 80%

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Rozpatrując uwagę postanowiono zmniejszyć minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, jednakże mając na względzie zapisy „studium” nie w tak dużym stopniu jak wnioskowano w uwadze.

d) wprowadzenie całkowitego zakazu podziału działki na terenie A.12-ZP; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Brak uzasadnienia dla wprowadzania tak znacznego ograniczenia.

e) wykreślenie zapisu odnośnie dopuszczenia ograniczenia ruchu samochodowego na terenie B.002-KDL; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren B.002-KDL stanowi fragment ul. Wojska Polskiego, którym w sezonie letnim chętnie i tłumnie spacerują turyści kupując pamiątki i korzystając z lokali gastronomicznych. Stworzenie na tym odcinku sezonowego deptaka z ograniczeniem ruchu kołowego płynie na zwiększenie atrakcyjności tej części miejscowości i ożywienie wszelkiego rodzaju usług świadczonych dla turystów. Zapis w projekcie planu dotyczący urządzenia deptaka jest jedynie dopuszczeniem, a stworzenie takiego zagospodarowania o charakterze sezonowym jest głównie kwestią organizacji ruchu.

f) przesunięcie terenu B-005-KDL tuż za przejazdem kolejowym, przed pierwszymi zabudowaniami; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zaprojektowanie drogi B.005-KDL jest podyktowane potrzebą ograniczenia ruchu kołowego na ul. Wojska Polskiego. Lokalizacja drogi została wskazana przez zarządcę terenu - Nadleśnictwo Gryfice. Dla terenu B.005-KDL uzyskano zgodę Ministra Środowiska na przeznaczenie na cele nieleśne.

h) uwaga, iż założenia miejscowego planu nie wskazują lokalizacji „zabudowy sezonowej związanej z gastronomią i handlem oraz zapleczem sanitarnym” w okolicach ujścia kanału Liwia Łuża – w podanym miejscu w okresie letnim mieści się lokal sezonowy; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Obszar znajduje się poza granicami planu. Uwaga jest bezprzedmiotowa.

j) uwaga, iż według ustaleń planu powierzchnia zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki oraz powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki, uniemożliwiają rozbudowę centrum miejscowości, w przypadku kiedy inwestor na danym terenie będzie chciał rozbudować ogródek letni lub dokonać zmiany wymagającej pozwolenia na budowę, nie spełni wytycznych planu, ponieważ będzie musiał dostosować budynek do zapisów odnośnie zabudowy; powierzchnia zabudowy powinna wskazywać maksymalnie 60% powierzchni działki, minimalnie 10% powierzchni biologicznie czynnej; Uwaga została uwzględniona częściowo. Zgoda na zwiększenie % zabudowy do 40% i zmniejszenie % powierzchni biologicznie czynnej do 20%.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę fakt, że przedmiotowe tereny są już stosunkowo intensywnie zagospodarowane, postanowiono przychylić się do uwagi, jednakże mając na względzie zapisy „studium” zwiększono dopuszczalny procent powierzchni zabudowy i zmniejszono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stopniu innym niż wnioskowano w uwadze.

l) usunięcie zapisu Rozdziału VI pkt 5 „Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolem UT dopuszcza się realizację usług, handlu i gastronomii na 20% powierzchni użytkowej budynku”; Uwaga została uwzględniona częściowo. Powierzchnia usług zwiększona z 20% do 50%.

Uzasadnienie

Na terenach oznaczonych symbolem UT planowana jest lokalizacja zagospodarowania związanego z zakwaterowaniem turystów lub związanego ze świadczeniem innych usług dla turystów. Z uwagi na turystyczny charakter miejscowości postanowiono ograniczyć inne usługi, niezwiązane z obsługą ruchu turystycznego.

m) w Rozdziale VI pkt 3, 2 po zapisie „dla budynków parterowych i wiat, o których mowa w § 4 pkt 21, nie obowiązuje linia zabudowy oraz wskaźnik intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych uchwały” dołożenie zapisu odnośnie powierzchni biologicznie czynnej, np. powierzchnia wiat, budynków parterowych, ogródków letnich - nie obowiązuje wskaźnik intensywności powierzchni biologicznie czynnej; Uwaga została uwzględniona częściowo.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę fakt, że przedmiotowe tereny są już stosunkowo intensywnie zagospodarowane, postanowiono częściowo przychylić się do uwagi i określić, że powierzchnie wiat nie będą wliczać się do intensywności zabudowy, jednakże mając na względzie zapisy „studium” nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ uwzględnienie uwagi spowodowałoby sytuację, że w granicach działki mogłoby w ogóle nie być powierzchni biologicznie czynnej.

- n) w Rozdziale III § 9 pkt 7, zmiana zapisu: unikanie nasadzeń gatunkami inwazyjnymi i ekspansywnymi, poprzez usunięcie w punkcie gatunków inwazyjnych i ekspansywnych gatunku klonu jesionolistnego oraz bluszczu pospolitego; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach obszarów Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski”. Ustalenia zawarte w projekcie planu miejscowego, mające na celu ochronę tego cennego przyrodniczo obszaru, wynikają z uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

- o) interpretację Rozdziału X § 18 pkt 1, 9) dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową – min. 1 miejsce postojowe na 10 miejsc na terenach usługowych i parkingach publicznych, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Pojęcie karty parkingowej jest zdefiniowane w przepisach odrębnych. Definiowanie w projekcie planu miejscowego pojęć zdefiniowanych w innych przepisach prawa jest błędne.

- p) do Rozdziału X § 18 dołożyć zapis o możliwości lokowania parkingów dla nowo powstałych inwestycji oraz rozbudowywanych na innych działkach lub na parkingach publicznych po uzyskaniu odpowiedniej zgody przez zarządcę parkingów lub właściciela gruntu; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Obszar objęty granicami planu dotyczy miejscowości turystycznej, w której w sezonie letnim poważnym problemem jest zbyt mała ilość ogólnodostępnych miejsc postojowych dla przyjeżdżających turystów. Zapisy projektu planu miejscowego zostały skonstruowane w taki sposób, aby ten problem rozwiązać. Dopuszczenie lokalizowania miejsc postojowych dla nowych obiektów usługowych na działkach niezwiązanych z daną inwestycją może spowodować sytuację, gdy do celów pozwolenia na budowę obiektu zostanie wskazana nieruchomość pod parking oddalona od obiektu i w rezultacie jego użytkownicy będą korzystać z parkingów przy drodze, pogarszając tym samym i tak już bardzo trudną w Pogorzeliczy sytuację parkingową.

- 16) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 20.03.2018r. dotyczyła terenu D.03-ZPn. Zgłaszająca uwagę wносиła o dodanie zapisu, iż dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

W związku z tym, że na terenie D.03-ZPn nie zakłada się zmiany zagospodarowania (teren stanowi zieleni nieurządzonej), nie przewiduje się również uzbrojenia tego terenu w infrastrukturę techniczną. Zapisy ogólnie projektu planu dopuszczają jednakże zachowanie istniejącego w dniu wejścia w życie planu, zrealizowanego zgodnie z prawem, zainwestowania (rozdział IX, §16 ust. 1 pkt 1)).

- 17) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 20.03.2018r. dotyczyła terenu D.03-ZPn. Zgłaszająca uwagę wносиła o zmianę przeznaczenia jednostki planu D.03-ZPn na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren oznaczony jako D.03-ZPn został w projekcie planu oznaczony jako teren zieleni nieurządzonej. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal ustalono kierunek potencjalnego zagospodarowania strefy, w której leży teren D.03-ZPn, jako turystyczno-osiedleńczy. Projekt planu, który został skierowany do uzgodnień, zakładał zatem funkcję inwestycyjną - mieszkaniową jednorodziną. Projekt planu miejscowego nie uzyskał jednakże uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z uwagi na ustalenia Rozporządzenia nr 28/2008 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 19 czerwca 2008r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Jezioro Liwia Łuża”. W rozporządzeniu tym ustanowiono ustalenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych. Zgodnie z §8 pkt 3 tegoż rozporządzenia „należy chronić walory widokowe całego obniżenia misy jeziora Liwia Łuża wraz z sąsiadującymi gruntami poprzez utrzymanie pierwotnego krajobrazu bezpośredniego zaplecza brzegu Bałtyku, alei, szpalerów drzew i lasy na stokach oraz utrzymać dotychczasowy stan przeznaczenia gruntów w sąsiedztwie rezerwatu w odległości minimum 200m od granic rezerwatu.” Cały teren D.03-ZPn jest położony w strefie 200m od

granic rezerwatu, w związku z tym zmiana przeznaczenia tego obszaru na cele inwestycyjna jest sprzeczna z postanowieniami prawa miejscowego, jakie stanowi wyżej cytowane rozporządzenie Wojewody Zachodniopomorskiego.

18) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 20.03.2018r. dotyczyła terenu B.02-UH/UG/UT, B.13-UT. Zgłaszająca uwagę wносиła o:

b) w § 18 pkt 1 ppkt 1) zmianę zapisu „dla obiektów handlowych – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0 m. kw. powierzchni użytkowej” na „dla obiektów handlowych – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0 m. kw. powierzchni handlowej”; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Obszar objęty granicami planu dotyczy miejscowości turystycznej, w której w sezonie letnim poważnym problemem jest zbyt mała ilość ogólnodostępnych miejsc postojowych dla przyjeżdżających turystów. Zapisy projektu planu miejscowego zostały skonstruowane w taki sposób, aby ten problem rozwiązać.

c) w § 18 pkt 1 ppkt 3) zmianę zapisu „dla obiektów turystycznych – min. 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny lub domek turystyczny” na „dla obiektów turystycznych – min. 0,8 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny, jednostkę mieszkalną lub domek turystyczny” Uwaga została uwzględniona częściowo. Pozostaje wskaźnik 1mp, dopisuje się „apartament”

Uzasadnienie

Obszar objęty granicami planu dotyczy miejscowości turystycznej, w której w sezonie letnim poważnym problemem jest zbyt mała ilość ogólnodostępnych miejsc postojowych dla przyjeżdżających turystów. Zapisy projektu planu miejscowego zostały skonstruowane w taki sposób, aby ten problem rozwiązać.

d)

- powierzchnia zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki, Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

d)

- wskaźnik zabudowy: maksymalnie 1,6 dla zabudowy apartamentowej, Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

d)

- powierzchnia biologicznie czynna: dla terenu minimalnie 35% powierzchni działki, Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

d)

- wysokość zabudowy na pozostałym terenie: do V kondygnacji, maksymalnie 15m, Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

d)

- wprowadzenie możliwej dominanty architektonicznej na 20% powierzchni zabudowy o wysokości do 3,5 m w formie dodatkowej kondygnacji poza wysokość podstawową Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

19) Uwaga złożona przez osobę prawną w dniu 21.03.2018r. dotyczyła terenów B.001-KDL, B.002-KDL, B.003-KDL, B.004-KDL, B.13-UT. Zgłaszająca uwagę wносиła o:

- a) uwaga, odnośnie skali, w której wykonano opracowania graficzne musi być jednoznacznie określona; wskazanie ilorazowe skali – liczbowe jest sprzeczne z podziałką liniową skali zawartej poniżej, sama skala jest nierzetelna; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Skala opracowania została podana zgodnie z obowiązującymi przepisami.

- b) w tekście planu brak informacji uzasadniającej podział ulicy Wojska Polskiego; dla terenu B.002-KDL brak szerokości pasa drogowego; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren B.002-KDL stanowi fragment ul. Wojska Polskiego, którym w sezonie letnim chętnie i tłumnie spacerują turyści kupując pamiątki i korzystając z lokali gastronomicznych. W związku z tym w projekcie planu dla tego odcinka ul. Wojska Polskiego zawarto zapis dopuszczający urządzenie deptaka. Obszary, które posiadają inne przeznaczenie bądź zasady zagospodarowania rozdziela się liniami rozgraniczającymi oraz stanowią oddzielne tereny. Szerokość w liniach rozgraniczających została naniesiona na rysunek planu.

- c) brak uzasadnienia dla scalenia odcinka ul. Wojska Polskiego z całością ul. Słonecznej w jednym terenie; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Linie rozgraniczające wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W związku z tym, że dla ul. Słonecznej i części ul. Wojska Polskiego ustalono takie same zasady zagospodarowania, brak uzasadnienia dla dzielenie ich jako odrębne tereny.

- d) brak uzasadnienia scalenie ulic Teligi i Sołdka w jednym terenie. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

W granicach terenu B.004-KDL znajduje się ul. Teligi i Sołdka (obecna Kapitańska). Linie rozgraniczające wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W związku z tym, że dla ul. Teligi i Sołdka (Kapitańskiej) ustalono takie same zasady zagospodarowania brak uzasadnienia dla dzielenie ich jako odrębne tereny.

- e) uwaga odnośnie nieaktualnej podkładu mapowego rysunku planu Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Mapa do celów sporządzenia planu miejscowego została sporządzona zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Ewentualne nowe zagospodarowanie jest uwzględniane w ustaleniach projektu planu.

- f) uwaga, iż brak odpowiedniej komunikacji w jednostce C projektu planu – są to tereny niedostępne komunikacyjnie; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Uwaga bezpodstawa – wszystkie tereny wydzielone w projekcie planu posiadają dostęp do drogi publicznej.

- g) - zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 25%,
 - zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,75,
 - podniesienie maksymalnej wysokości do 16 m; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

20) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 21.03.2018 dotyczyła terenu działek nr 304/11 położonej na terenie A.27-UT. Zgłaszająca uwagę wnosila o:

- a) w § 10 ust. 1 pkt 1 uzupełnienie „obowiązuje wkomponowanie zabudowy i innego zagospodarowania w istniejący drzewostan, wycinkę drzew należy ograniczyć do egzemplarzy kolidujących z planowaną zabudową” o zapis „oraz komunikacją pieszą, kołową, parkingami i tarasami naziemnymi”; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Wnioskowany zapis zawiera się w ustaleniach projektu planu, w związku z tym brak uzasadnienia dla wnoszenia zmian.

- b) w § 34 ust. 1 pkt 2 zmianę przeznaczenia fragmentu działki nr 304/11 na funkcję A.27-UT tj. przesunięcie linii rozgraniczającej obszar A.27-UT i A.008-KDX na granicę działki 304/11 i 75; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Wnioskowana część działki stanowi fragment ciągu pieszo-jezdnego A.008-KDX prowadzącego do plaży. Jest to ciąg położony w centrum miejscowości, z którego tłumnie korzystają turyści, dlatego ważne jest, aby ciąg ten był szeroki.

- b) w § 34 ust. 1 pkt 2 lit. a dopisanie: w linii rozgraniczającej pas drogowy ul. Sztormowej od terenu A.27-UT; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Wnioskowany zapis zawiera się w ustaleniach projektu planu, w związku z tym brak uzasadnienia dla wnoszenia zmian.

- c) w § 34 ust. 1 pkt 2 lit. b sugeruje się określenie parametru zabudowy 30%; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

- d) w § 34 ust. 1 pkt 2 lit. c zmiany wskaźnika intensywności zabudowy na maksymalnie 2,4, w tym powierzchnia tarasów na dachach; Uwaga została uwzględniona częściowo. Wskaźnik intensywności do 2,0

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę ustalone parametry zabudowy, postanowiono przychylić się do uwagi, jednakże mając na względzie zapisy „studium” zwiększono dopuszczalną intensywność zabudowy w stopniu mniejszym niż wnioskowano w uwadze.

- e) w § 4 wpisanie definicji pojęcia „wskaźnika intensywności zabudowy” i określenie w nim, iż na potrzeby tego obliczenia brane są pod uwagę tylko kondygnacje nadziemne Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Pojęcie intensywności zabudowy jest zdefiniowane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Definiowanie w projekcie planu miejscowego pojęć zdefiniowanych w innych przepisach prawa jest błędne.

f) w § 34 ust. 1 pkt 2 lit. d określenie powierzchni biologicznie czynną minimalnie 10%; na terenie A.26-UT, A.27-UT Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

g) w § 34 ust. 1 pkt 2 lit. g zmianę wysokości zabudowy do 30 m i określenie, że 3 ostatnie kondygnacje maksymalnie: VI – 85%, VII - 77%, VIII – 55% rzutu piątej kondygnacji; sugeruje się również dopuszczenie lokalnego licowania ścian zewnętrznych kondygnacji od VI-VIII ze ścianą kondygnacji od I – V; na terenie A.26-UT, A.27-UT Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

21) Uwaga złożona przez Gminną Spółdzielnię Samopomoc Chłopską w dniu 21.03.2018r. dotyczyła terenu działki nr 247/1 zlokalizowanej na terenie A.24-UH/UG/UT. Zgłaszająca uwagę wносиła o zwiększenie powierzchni zabudowy do 50% oraz zmianę wysokości zabudowy do V kondygnacji. Uwaga została uwzględniona częściowo- zgoda na zwiększenie % zabudowy do 40%.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę fakt, że teren oznaczony na rysunku planu symbolem A.24- UH/UG/UT jest już stosunkowo intensywnie zagospodarowany, postanowiono przychylić się do uwagi, jednakże mając na względzie zapisy „studium” zwiększono dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stopniu innym niż wnioskowano w uwadze.

22) Uwaga złożona przez Gminną Spółdzielnię Samopomoc Chłopską w dniu 21.03.2018r. dotyczyła terenu działki nr 202 zlokalizowanej na terenie A.06-UH/UG/UT. Zgłaszająca uwagę wносиła o zmianę wysokości zabudowy do V kondygnacji. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

23) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 21.03.2018r. dotyczyła terenu D.03-ZPn. Zgłaszająca uwagę wносиła o usunięcie zapisu o zmianę przeznaczenia jednostki planu D.03-ZPn na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren oznaczony jako D.03-ZPn został w projekcie planu oznaczony jako teren zieleni nieurządzonej. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal ustalono kierunek potencjalnego zagospodarowania strefy, w której leży teren D.03-ZPn, jako turystyczno-osiedleńczy. Projekt planu, który został skierowany do uzgodnień, zakładał zatem funkcję inwestycyjną - mieszkaniową jednorodziną. Projekt planu miejscowego nie uzyskał jednakże uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z uwagi na ustalenia Rozporządzenia nr 28/2008 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia

19 czerwca 2008r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Jezioro Liwia Łuża”. W rozporządzeniu tym ustanowiono ustalenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych. Zgodnie z §8 pkt 3 tegoż rozporządzenia „należy chronić walory widokowe całego obniżenia misy jeziora Liwia Łuża wraz z sąsiadującymi gruntami poprzez utrzymanie pierwotnego krajobrazu bezpośredniego zaplecza brzegu Bałtyku, alei, szpalerów drzew i lasy na stokach oraz utrzymać dotychczasowy stan przeznaczenia gruntów w sąsiedztwie rezerwatu w odległości minimum 200m od granic rezerwatu.” Cały teren D.03-ZPn jest położony w strefie 200m od granic rezerwatu, w związku z tym zmiana przeznaczenia tego obszaru na cele inwestycyjna jest sprzeczna z postanowieniami prawa miejscowego, jakie stanowi wyżej cytowane rozporządzenie Wojewody Zachodniopomorskiego.

24) Uwaga złożona przez osobę prawną w dniu 21.03.2018r. dotyczyła terenu działki nr 211 (położona na terenie A.21-UT). Zgłaszająca uwagę wносиła o zwiększenie powierzchni zabudowy do 40% oraz o zmianę wysokości zabudowy do V kondygnacji. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

25) Uwaga złożona przez osobę prawną w dniu 22.03.2018r. dotyczyła terenu działek nr 70 i 277 (położonych na terenie C.13-UT). Zgłaszająca uwagę wносиła o:

a) dodanie możliwości przeznaczenia terenu zgodnie z funkcją zabudowy mieszkaniowej – MN; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. W związku z tym, że teren C.13-UT jest położony w znacznym oddaleniu od zwartych zabudowań osiedleńczych oraz z uwagi na istniejące uwarunkowania uznaje się, że teren ten jest przede wszystkim predysponowany do rozwoju funkcji usług turystycznych.

b) zmianę zasad podziału nieruchomości na działki budowlane zgodnie z symbolem MN (jak dla nieruchomości sąsiadujących oznaczonych symbolem C.01-MN/UT); Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. W związku z tym, że teren C.13-UT jest położony w znacznym oddaleniu od zwartych zabudowań osiedleńczych oraz z uwagi na istniejące uwarunkowania uznaje się, że teren ten jest przede wszystkim predysponowany do rozwoju funkcji usług turystycznych. W związku z tym, że na terenie nie przewiduje się funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zmienia się również zasad podziału na działki budowlane.

26) Uwaga złożona przez osobę prawną w dniu 22.03.2018r. dotyczyła ustaleń planu (teren D-03-ZPn). Zgłaszająca uwagę wносиła o:

a) uwaga, iż brak podstaw faktycznych i prawnych do wydzielenia strefy ochronnej z części terenu, jak również postanowienie o ustanowieniu strefy ochronnej w oparciu o nieaktualne dane: Uwaga nie została uwzględniona

b) uwaga, iż bezzasadne jest przyjęcie przez władze gminne ustaleń do pozbawienia właścicieli działek gruntu prawa do zabudowy mieszkaniowej, usługowej czy turystycznej; Uwaga nie została uwzględniona.

c) uwaga, iż brak realizacji porozumienia Gminy Rewal ze Spółdzielnią Mieszkaniową Budownictwa Jednorodzinnego „Przylesie” w Pogorzeliczy z dnia 1 września 1994r. UZASADNIENIE (ad. a), b) i c)) Teren oznaczony jako D.03-ZPn został w projekcie planu oznaczony jako teren zieleni nieurządzonej. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal ustalono kierunek potencjalnego zagospodarowania strefy, w której leży teren D.03-ZPn, jako turystyczno-osiedleńczy. Projekt planu, który został skierowany do uzgodnień, zakładał zatem funkcję inwestycyjną - mieszkaniową jednorodziną. Projekt planu miejscowego nie uzyskał jednakże uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z uwagi na ustalenia Rozporządzenia nr 28/2008 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 19 czerwca 2008r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Jezioro Liwia Łuża”. W rozporządzeniu tym ustanowiono ustalenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych. Zgodnie z §8 pkt 3 tegoż rozporządzenia „należy chronić walory widokowe całego obniżenia masy jeziora Liwia Łuża wraz z sąsiadującymi gruntami poprzez utrzymanie pierwotnego krajobrazu bezpośredniego zaplecza brzegu Bałtyku, alei, szpalerów drzew i lasy na stokach oraz utrzymać dotychczasowy stan przeznaczenia gruntów w sąsiedztwie rezerwatu w odległości minimum 200m od granic rezerwatu.” Cały teren D.03-ZPn jest położony w strefie 200m od granic rezerwatu, w związku z tym zmiana przeznaczenia tego obszaru na cele inwestycyjne jest sprzeczna z postanowieniami prawa miejscowego, jakie stanowi wyżej cytowane rozporządzenie Wojewody Zachodniopomorskiego.

28) Uwaga złożona przez Gminną Spółdzielnię Samopomoc Chłopską w dniu 22.03.2018r. dotyczyła terenu A.06-UH/UG/UT. Zgłaszająca uwagę wносиła iż poprowadzona linia zabudowy eliminuje na tym terenie tylko jednego właściciela i gestora gruntu- mianowicie Gminną Spółdzielnię w Trzebiatowie bezspornie zasłużoną przez dziesięciolecia rozwoju Gminy i Regionu. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Projekt planu miejscowego zrealizowano uwzględniając istniejące zagospodarowanie i podziały nieruchomości, mając jednakże na uwadze również przepisy dotyczące odległości zabudowy od dróg. Nie mniej jednak zapisy projektu planu dopuszczają odstępstwa od jego ustaleń, jeżeli istniejące zainwestowanie i użytkowanie jest zrealizowane zgodnie z prawem.

29) Uwaga złożona przez osobę prawną w dniu 22.03.2018r. dotyczyła terenu B.14-UT/UH/UG I B.002-KDL. Zgłaszająca uwagę wносиła o :

- a) podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m dla hoteli i pensjonatów do IV kondygnacji, jak na sąsiadujących terenach; Uwaga nie została uwzględniona.
- b) zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 25%; Uwaga została uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona w części – zwiększono % zabudowy z 15 na 20%
- c) zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do maksymalnie 1,0; minimalnie 0,0, analogicznie jak na terenie sąsiednim C.11-UT; Uwaga nie została uwzględniona. UZASADNIENIE (ad. a), b), c)) Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę fakt, że teren oznaczony na rysunku planu symbolem B.14-UH/UG/UT jest już częściowo zagospodarowany, postanowiono przychylić się do uwagi, jednakże mając na względzie zapisy „studium” zwiększono dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stopniu innym niż wnioskowano w uwadze.
- d) o ustalenie na odcinku Sołdka i Teligi strefy ruchu uspokojonego, bądź w inny sposób zapewnienie bezpieczeństwa pieszym; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Ograniczenie prędkości na drodze publicznej nie jest rolą planu miejscowego, a należy do zadań służb określających zasady ruchu drogowego.

e) wycofanie z projektu planu ograniczenia ruchu na ul. Wojska Polskiego ze względu na kolizję tego rozwiązania z zasadami bezpieczeństwa; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren B.002-KDL stanowi fragment ul. Wojska Polskiego, którym w sezonie letnim chętnie i tłumnie spacerują turyści kupując pamiątki i korzystając z lokali gastronomicznych. Stworzenie na tym odcinku sezonowego deptaka z ograniczeniem ruchu kołowego płynie na zwiększenie atrakcyjności tej części miejscowości i ożywienie wszelkiego rodzaju usług świadczonych dla turystów. Zapis w projekcie planu dotyczący urządzenia deptaka jest jedynie dopuszczeniem, a stworzenie takiego zagospodarowania o charakterze sezonowym jest głównie kwestią organizacji ruchu.

f) zmianę przebiegu projektowanej drogi (B.005-KDL) i skierowanie jej w kierunku ul. Wojska Polskiego przed zabudowaniami na ul. Słonecznej, Sołdka i Teligi; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zaprojektowanie drogi B.005-KDL jest podyktowane potrzebą ograniczenia ruchu kołowego na ul. Wojska Polskiego. Lokalizacja drogi została wskazana przez zarządcę terenu - Nadleśnictwo Gryfice. Dla terenu B.005-KDL uzyskano zgodę Ministra Środowiska na przeznaczenie na cele nieleśne.

30) Uwaga złożona przez osobę prawną w dniu 22.03.2018r. dotyczyła terenu działki nr 51/17, 266 (teren A.16-UH/UG/UT, A.18-UT). Zgłaszająca uwagę wnosi o:

a) ustanowienie dla działek oznaczonych na rysunku planu symbolem A16/UH/UG/UT warunków zabudowy tożsamy dla działek oznaczonych symbolami A26 UT i A27UT, zgodnie z § 34 planu, w szczególności w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów; Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Ustalenia zawarte w projekcie planu miejscowego wynikają z przeprowadzonej analizy uwarunkowań, w tym z istniejącego zagospodarowania oraz położenia w stosunku do centrum miejscowości (większa intensywność zabudowy w centrum, niższa intensywność zabudowy na obrzeżach miejscowości).

b) ustanowienie w planie przeznaczenia terenu działki oznaczonej na rysunku planu symbolem A16/UH/UG/UT jedynie symbolem UT; Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego prowadzącego do plaży postanowiono rozszerzyć wachlarz usług o usługi handlu i gastronomii.

c) wykreślenie zapisu, który dopuszcza na terenach A16, A15, A10 możliwość sytuowania obiektów związanych z kulturą i rozrywką (puby, dyskoteki, kina, scena letnia teatru itd.); Uwaga została uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona w części (usunięto możliwość sytuowania dyskotek)

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenów w sąsiedztwie ciągu pieszo-jezdnego prowadzącego do plaży postanowiono rozszerzyć wachlarz usług, również o funkcje związane z kulturą i rozrywką.

31) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 23.03.2018r. dotyczyła terenu działki nr 5/4. Zgłaszająca uwagę wносиła o:

a) uwzględnienie zgłoszonych uwag, zmianę przeznaczenia działki nr 5/4 z UT na przeznaczenie UH/UG/UT (tereny zabudowy usługowej – usług handlu i gastronomii oraz usługi turystyczne, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, poza parterami budynków; Uwaga została uwzględniona częściowo-zmiana funkcji na UH/UG/UT bez funkcji mieszkaniowej,

b) zmianę przeznaczenia działki nr 5/4 w inny sposób, który będzie dopuszczał funkcję mieszkaniową lokali w posadowionego na działce budynku; Uwaga nie została uwzględniona. UZASADNIENIE (Ad. a) i b)) Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W projekcie uwzględniono istniejące budynki apartamentowe, jednakże budynki te nie mają charakteru zabudowy mieszkaniowej, a budynków, w których istnieją lokale służące wypoczynkowi własnemu bądź na wynajem w celach turystycznych.

32) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 14.02.2018r. dotyczyła terenu działki nr 304/5 teren A.07-UH/UG/UT. Zgłaszająca uwagę wносиła o zmianę wysokości zabudowy do V kondygnacji. Uwaga

nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Ustalenia parametrów zabudowy zawarte w projekcie planu miejscowego wynikają z przeprowadzonej analizy uwarunkowań, w tym z istniejącego zagospodarowania.

- 33) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 08.02.2018r. dotyczyła terenu działki nr 254 na terenie A.22-UT. Zgłaszająca uwagę wnosi o możliwość dopuszczenia zabudowy działki domkami kempingowymi. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Ustalenia zawarte w projekcie planu miejscowego wynikają z przeprowadzonej analizy uwarunkowań, w tym z istniejącego zagospodarowania oraz położenia w stosunku do centrum miejscowości (większa intensywność zabudowy w centrum, niższa intensywność zabudowy na obrzeżach miejscowości). Teren A.22-UT jest położony w rejonie zabudowy turystycznej o wyższej intensywności, w bezpośrednim sąsiedztwie miejscowości Niechorze, stąd brak możliwości lokalizowania na tym obszarze domków kempingowych. Jednocześnie istniejące zagospodarowanie zrealizowane zgodnie z prawem jest uznane za zgodne z planem.

- 34) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 26.02.2018r. dotyczyła terenu B.14-UT/UH/UG. Zgłaszająca uwagę wnosi o zmianę powierzchni zabudowy na 25% + 5% na basen i obiekty odnowy biologicznej, wskaźnik intensywności zabudowy na minimum 1 oraz dodatkowy zapis dopuszczający lokalizację zadaszania do granicy działki tzw ogródki gastronomiczne. Uwaga nie została uwzględniona częściowo. Zwiększono % zabudowy z 15 na 20%.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Biorąc pod uwagę fakt, że teren oznaczony na rysunku planu symbolem B.14-UH/UG/UT jest już częściowo zagospodarowany, postanowiono przychylić się do uwagi, jednakże mając na względzie zapisy „studium” zwiększono dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stopniu innym niż wnioskowano w uwadze.

- 35) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 28.02.2018r. dotyczyła terenu D.03-ZPn. Zgłaszająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług turystycznych. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren oznaczony jako D.03-ZPn został w projekcie planu oznaczony jako teren zieleni nieurządzonej. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal ustalono kierunek potencjalnego zagospodarowania strefy, w której leży teren D.03-ZPn, jako turystyczno-osiedleńczy. Projekt planu, który został skierowany do uzgodnień, zakładał zatem funkcję inwestycyjną - mieszkaniową jednorodzinną. Projekt planu miejscowego nie uzyskał jednakże uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z uwagi na ustalenia Rozporządzenia nr 28/2008 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 19 czerwca 2008r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Jezioro Liwia Łuża”. W rozporządzeniu tym ustanowiono ustalenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych. Zgodnie z §8 pkt 3 tegoż rozporządzenia „należy chronić walory widokowe całego obniżenia misy jeziora Liwia Łuża wraz z sąsiadującymi gruntami poprzez utrzymanie pierwotnego krajobrazu bezpośredniego zaplecza brzegu Bałtyku, alei, szpalerów drzew i lasy na stokach oraz utrzymać dotychczasowy stan przeznaczenia gruntów w sąsiedztwie rezerwatu w odległości minimum 200m od granic rezerwatu.” Cały teren D.03-ZPn jest położony w strefie 200m od granic rezerwatu, w związku z tym zmiana przeznaczenia tego obszaru na cele inwestycyjna jest sprzeczna z postanowieniami prawa miejscowego, jakie stanowi wyżej cytowane rozporządzenie Wojewody Zachodniopomorskiego.

- 36) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 28.02.2018r. dotyczyła terenu D.03-ZPn. Zgłaszająca uwagę wносиła o zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług turystycznych. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren oznaczony jako D.03-ZPn został w projekcie planu oznaczony jako teren zieleni nieurządzonej. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal ustalono kierunek potencjalnego zagospodarowania strefy, w której leży teren D.03-ZPn, jako turystyczno-osiedleńczy. Projekt planu, który został skierowany do uzgodnień, zakładał zatem funkcję inwestycyjną - mieszkaniową jednorodzinną. Projekt planu miejscowego nie uzyskał jednakże uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z uwagi na ustalenia Rozporządzenia nr 28/2008 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 19 czerwca 2008r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Jezioro Liwia Łuża”. W rozporządzeniu tym ustanowiono ustalenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych. Zgodnie z §8 pkt 3 tegoż rozporządzenia „należy chronić walory widokowe całego obniżenia misy jeziora Liwia Łuża wraz z sąsiadującymi gruntami poprzez utrzymanie pierwotnego krajobrazu bezpośredniego zaplecza brzegu Bałtyku, alei, szpalerów drzew i lasy na stokach oraz utrzymać dotychczasowy stan przeznaczenia gruntów w sąsiedztwie rezerwatu w odległości minimum 200m od granic rezerwatu.” Cały teren D.03-ZPn jest położony w strefie 200m od granic rezerwatu, w związku z tym zmiana przeznaczenia tego obszaru na cele inwestycyjne jest sprzeczna z postanowieniami prawa miejscowego, jakie stanowi wyżej cytowane rozporządzenie Wojewody Zachodniopomorskiego.

- 37) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 28.02.2018r. dotyczyła terenu działki nr 55/10. Zgłaszająca uwagę kwestionuje zlokalizowanie na działce nr 55/10 drogi publicznej. Taka lokalizacja drogi jest niekorzystna dla właścicieli nieruchomości dz. nr 30, na której znajduje się budynek usługowy. Wprowadzenie planie zagospodarowania przestrzennego w dotychczasowej formie uniemożliwi korzystanie z ww. budynku. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zaprojektowanie drogi B.005-KDL jest podyktowane potrzebą ograniczenia ruchu kołowego na ul. Wojska Polskiego. Lokalizacja drogi została wskazana przez zarządcę terenu - Nadleśnictwo Gryfice. Dla terenu B.005-KDL uzyskano zgodę Ministra Środowiska na przeznaczenie na cele nieleśne. Projektowana droga w żadnym stopniu nie wpłynie na ograniczenie korzystania z działki nr 30.

- 38) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 28.02.2018r. dotyczyła terenu D.03-ZPn. Zgłaszająca uwagę wносиła o zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług turystycznych. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren oznaczony jako D.03-ZPn został w projekcie planu oznaczony jako teren zieleni nieurządzonej. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal ustalono kierunek potencjalnego zagospodarowania strefy, w której leży teren D.03-ZPn, jako turystyczno-osiedleńczy. Projekt planu, który został skierowany do uzgodnień, zakładał zatem funkcję inwestycyjną - mieszkaniową jednorodzinną. Projekt planu miejscowego nie uzyskał jednakże uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z uwagi na ustalenia Rozporządzenia nr 28/2008 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 19 czerwca 2008r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Jezioro Liwia Łuża”. W rozporządzeniu tym ustanowiono ustalenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych. Zgodnie z §8 pkt 3 tegoż rozporządzenia „należy chronić walory widokowe całego obniżenia misy jeziora Liwia Łuża wraz z sąsiadującymi gruntami poprzez utrzymanie pierwotnego krajobrazu bezpośredniego zaplecza brzegu Bałtyku, alei, szpalerów drzew i lasy na stokach oraz utrzymać dotychczasowy stan przeznaczenia gruntów w sąsiedztwie rezerwatu w odległości minimum 200m od granic rezerwatu.” Cały teren D.03-ZPn jest położony w strefie 200m od granic rezerwatu, w związku z tym zmiana przeznaczenia tego obszaru na cele inwestycyjne jest sprzeczna z postanowieniami prawa miejscowego, jakie stanowi wyżej cytowane rozporządzenie Wojewody Zachodniopomorskiego.

- 39) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 15.02.2018r. dotyczyła terenu działki nr 304/3 zlokalizowana

na terenie A.06-UH/UG/UT. Zgłaszająca uwagę wnosi o zmianę wysokości zabudowy do V kondygnacji. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Ustalenia parametrów zabudowy zawarte w projekcie planu miejscowego wynikają z przeprowadzonej analizy uwarunkowań, w tym z istniejącego zagospodarowania.

40) Uwaga złożona przez Stowarzyszenie „Osiedle Przylesie” w dniu 26.02.2018r. dotyczyła terenu D.03-ZPn. Zgłaszająca uwagę wnosi o dodanie zapisu, iż dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

W związku z tym, że na terenie D.03-ZPn nie zakłada się zmiany zagospodarowania (teren stanowi zieleni nieurządzonej), nie przewiduje się również uzbrojenia tego terenu w infrastrukturę techniczną. Zapisy ogólne projektu planu dopuszczają jednakże zachowanie istniejącego w dniu wejścia w życie planu, zrealizowanego zgodnie z prawem, zainwestowania (rozdział IX, §16 ust. 1 pkt 1)).

41) Uwaga złożona przez Stowarzyszenie „Osiedle Przylesie” w dniu 26.02.2018r. dotyczyła terenu D.03-ZPn. Zgłaszająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren oznaczony jako D.03-ZPn został w projekcie planu oznaczony jako teren zieleni nieurządzonej. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal ustalono kierunek potencjalnego zagospodarowania strefy, w której leży teren D.03-ZPn, jako turystyczno-osiedleńczy. Projekt planu, który został skierowany do uzgodnień, zakładał zatem funkcję inwestycyjną - mieszkaniową jednorodzinną. Projekt planu miejscowego nie uzyskał jednakże uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z uwagi na ustalenia Rozporządzenia nr 28/2008 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 19 czerwca 2008r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Jezioro Liwia Łuża”. W rozporządzeniu tym ustanowiono ustalenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych. Zgodnie z §8 pkt 3 tegoż rozporządzenia „należy chronić walory widokowe całego obniżenia misy jeziora Liwia Łuża wraz z sąsiadującymi gruntami poprzez utrzymanie pierwotnego krajobrazu bezpośredniego zaplecza brzegu Bałtyku, alei, szpalerów drzew i lasy na stokach oraz utrzymać dotychczasowy stan przeznaczenia gruntów w sąsiedztwie rezerwatu w odległości minimum 200m od granic rezerwatu.” Cały teren D.03-ZPn jest położony w strefie 200m od granic rezerwatu, w związku z tym zmiana przeznaczenia tego obszaru na cele inwestycyjne jest sprzeczna z postanowieniami prawa miejscowego, jakie stanowi wyżej cytowane rozporządzenie Wojewody Zachodniopomorskiego.

42) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 07.03.2018r. dotyczyła terenu planu. Zgłaszająca uwagę wносиła o:

d) w § 8 ust. 4 pkt 4 wnosi o dopuszczenie okładzin elewacyjnych z materiałów kompozytowych, stanowiących wiernie odwzorowanie materiałów dopuszczonych w tym punkcie; Uwaga została uwzględniona częściowo.

Uzasadnienie

Ustalenia dotyczące rodzaju dopuszczalnych materiałów stosowanych w wykończeniu elewacji zostały rozszerzone o materiały kompozytowe. Uznano za zbędne zawężanie rodzajów tych materiałów do wiernie odwzorowujących materiały naturalne.

f) w § 14 wnosi o dopuszczenie rozwiązań indywidualnych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, dla terenów na których nie ma sieci wodnej, kanalizacji sanitarnej lub deszczowej Uwaga została uwzględniona częściowo.

Uzasadnienie

Dopuszczono tymczasowe rozwiązania w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz deszczowych. W związku z tym, że w granicach planu miejscowego istnieją warunki techniczne na uzbrojenie każdego terenu w sieć wodociągową, nie uwzględniono uwagi w zakresie rozwiązań tymczasowych związanych z zaopatrzeniem w wodę.

- h) w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma upoważnienia do ustalania szczegółowe zasady i warunki podziału; wnosi o zmianę tytułu rozdziału VIII oraz o wykreślenie ust. 2 w § 15 oraz o wprowadzenie odpowiednich zmian w § 3 pkt 2 lit. h; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym ustala się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady podziału są jednym z parametrów wpływających na ład przestrzenny.

- i) w § 68 pkt 2 lit. j - wnosi o wykreślenie zapisu, gdyż nie wiadomo czy wolno czy nie wolno dzielić terenu na działki budowlane; Uwaga została uwzględniona częściowo. Wpisano minimalną powierzchnię działki.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym ustala się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady podziału są jednym z parametrów wpływających na ład przestrzenny, w związku z tym parametr ten został dopisany do ustaleń planu,

- j) w § 68 pkt 3 lit. b – wnosi o zmianę zapisu w celu umożliwienia realizacji dojazdów oraz utwardzonych placów i dojeżdż o nawierzchni szczelnej (teren B.27-UTz i B.28-UTz); Uwaga nie została uwzględniona.

- k) w § 68 pkt 3 lit. d – wnosi o wykreślenie lub zmianę tego zapisu, gdyż uniemożliwia on zabudowę terenu budynkami, drogami, ciągami pieszymi itd.; wszystkie tego typu roboty wiążą się z koniecznością niwelacji terenu w jakimś stopniu; Uwaga nie została uwzględniona. UZASADNIENIE (ad. j) i k)) Tereny B.27-UTz i B.28-UTz w procedurze uzgadniania w RDOŚ zostały dopuszczone do zainwestowania pod warunkiem zmniejszenia intensywności zabudowy. Ograniczenia te wynikają ze szczególnych walorów środowiskowych i cennych siedlisk przyrodniczych znajdujących się na tym terenie. W celu ochrony cennych siedlisk przyrodniczych m. in. ograniczono intensywność i kubaturę zabudowy, nakazano stosować przy zagospodarowaniu terenu materiał przepuszczalny oraz zakazano niwelacji terenu.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Pogorzelica wraz z Kanalem Liwia Łuża, w obrębie geodezyjnym Niechorze, w gminie Rewal został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Rewal, w dniach od 02.01.2019r. do 25.01.2019r. W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do dnia 11.02.2019 roku wpłynęło 17 uwag. Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się w całości, lub uwzględnia się częściowo niżej wymienione uwagi. Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

- 1) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 14.01.2019r. dotyczyła terenu działki nr dz. nr 212, teren A.14-UH/UG/UT. Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

- a) zmianę obrysu lokalizacji ogródka gastronomicznego ponieważ stanowi on integralną część naszej restauracji, do której wejście znajduje się w głębi działki – jak zaznaczono na dołączonej mapce „B” (dom jest w kształcie litery L”). Uwaga nie została uwzględniona.

- b) dodanie wpisu umożliwiającego sezonowe (od kwietnia do października) zadaszenie ogródka gastronomicznego prowadzonego przy zabudowie trwałej na zasadach tymczasowego obiektu budowlanego (na zgłoszenie). Uwaga nie została uwzględniona. UZASADNIENIE (ad. a) i b)) W projekcie planu dopuszczono lokalizowanie wiat i ogródków gastronomicznych poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy w miejscach wskazanych na rysunku planu. Oznacza to, że w innych nie wskazanych na rysunku planu miejscach wiaty i ogródki gastronomiczne są dopuszczone, jednakże wyłącznie w granicach wyznaczonych linii zabudowy. Stąd też wprowadzanie zmian granic ogródków gastronomicznych w projekcie planu jest zbędne. Ponadto z uwagi na konieczność zachowania ładu przestrzennego wprowadzono w granicach całego planu zakaz lokalizowania zabudowy tymczasowej.

- 2) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2019r. dotyczyła terenu działki nr dz. nr 200/1 teren

C.07-UT. Zgłaszająca uwagę wносиła o:

- b) zmniejszenie parametru minimalnej szerokości frontu budynku z 7,00 m na 5,00 m. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren jest położony w reprezentacyjnej części miejscowości. Z uwagi na konieczność zachowania ładu przestrzennego nie dopuszcza się niskokubaturowej zabudowy.

- 3) Uwaga złożona przez ATELIER XXI Pracownia Architekto-niczna Krzysztof Kalert w dniu 17.01.2019r. dotyczyła terenu działki nr dz. nr 51/24, 267, teren A.18-UT. Zgłaszająca uwagę wносиła o:

- a) zmianę w § 33 pkt 1 ust. 2) litera f) – minimalna szerokość frontu – 10,00 m na 6,00 m; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren jest położony w reprezentacyjnej części miejscowości. Z uwagi na konieczność zachowania ładu przestrzennego nie dopuszcza się niskokubaturowej zabudowy.

- 4) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 18.01.2019r. dotyczyła terenu teren A.27-UT. Zgłaszająca uwagę wноси o:

- a) obszar A.27-UT powiększyć o część obszaru A.008-KDX; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Wnioskowana część działki stanowi fragment ciągu pieszo-jezdnego A.008-KDX prowadzącego do plaży. Jest to ciąg położony w centrum miejscowości, z którego tłumnie korzystają turyści, dlatego ważne jest, aby ciąg ten był szeroki.

- 5) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 05.02.2019r. dotyczyła terenu działki nr dz. nr 302/8, teren C.05-UT/US. Zgłaszająca uwagę wносиła o:

- a) dopuszczenie domków letniskowych przy minimalnej szerokości elewacji frontowej 4 m; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren jest położony w reprezentacyjnej części miejscowości. Z uwagi na konieczność zachowania ładu przestrzennego nie dopuszcza się niskokubaturowej zabudowy.

- b) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m² na terenach UT/US; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. W związku z tym, że teren C.05-UT/US jest położony w znacznym oddaleniu od zwartych zabudowań osiedleńczych oraz z uwagi na istniejące uwarunkowania uznaje się, że teren ten jest przede wszystkim predysponowany do rozwoju funkcji usług turystycznych.

- 6) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 05.02.2019r. dotyczyła terenu działki nr dz. nr 302/9, teren C.05-UT/US. Zgłaszająca uwagę wносиła o:

- a) dopuszczenie domków letniskowych przy minimalnej szerokości elewacji frontowej 4 m; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren jest położony w reprezentacyjnej części miejscowości. Z uwagi na konieczność zachowania ładu przestrzennego nie dopuszcza się niskokubaturowej zabudowy.

- b) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m² na terenach UT/US; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. W związku z tym, że teren C.05-UT/US jest położony w znacznym oddaleniu od zwartych zabudowań osiedleńczych oraz z uwagi na istniejące uwarunkowania uznaje się, że teren ten jest przede wszystkim predysponowany do rozwoju funkcji usług turystycznych.

7) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 05.02.2019r. dotyczyła terenu działki nr dz. nr 302/7, teren C.05-UT/US. Zgłaszająca uwagę wносиła o:

a) dopuszczenie domków letniskowych przy minimalnej szerokości elewacji frontowej 4 m; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren jest położony w reprezentacyjnej części miejscowości. Z uwagi na konieczność zachowania ładu przestrzennego nie dopuszcza się niskokubaturowej zabudowy.

b) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m² na terenach UT/US; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. W związku z tym, że teren C.05-UT/US jest położony w znacznym oddaleniu od zwartych zabudowań osiedleńczych oraz z uwagi na istniejące uwarunkowania uznaje się, że teren ten jest przede wszystkim predysponowany do rozwoju funkcji usług turystycznych.

8) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 05.02.2019r. dotyczyła terenu działki nr dz. nr 302/3, teren C.05-UT/US. Zgłaszająca uwagę wносиła o:

a) dopuszczenie domków letniskowych przy minimalnej szerokości elewacji frontowej 4 m; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren jest położony w reprezentacyjnej części miejscowości. Z uwagi na konieczność zachowania ładu przestrzennego nie dopuszcza się niskokubaturowej zabudowy.

b) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m² na terenach UT/US; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. W związku z tym, że teren C.05-UT/US jest położony w znacznym oddaleniu od zwartych zabudowań osiedleńczych oraz z uwagi na istniejące uwarunkowania uznaje się, że teren ten jest przede wszystkim predysponowany do rozwoju funkcji usług turystycznych.

9) Uwaga złożona przez PPA Płaskowicki + Partnerzy Architekci w dniu 06.02.2019r. dotyczyła terenu A.07-UH/UG/UT, A.27-UT oraz A.009-KDX. Zgłaszająca uwagę wносиła o:

b) usunięcie zapisu § 44 ust. 1 pkt 2 lit. b) tiret 2 – „na terenie oznaczonym jako A.0004-KDX, A.005-KDX, A.008-KDX, A.009-KDX dopuszcza się sanitariaty i pawilony handlowe o powierzchni zabudowy nie większej niż 250 m², wskaźniku intensywności zabudowy nie większym niż 0,1 i nie mniejszym niż 0,00, wysokości nie większej niż 4,0 m, szerokości elewacji frontowej nie większej niż 30 m, dachu dowolnym; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Tereny A.0004-KDX, A.005-KDX, A.008-KDX, A.009-KDX stanowią ciągi pieszo-jezdne prowadzące bezpośrednio na plażę. Na terenach tych, z uwagi na bardzo duży sezonowy ruch turystyczny, dopuszczono lokalizację sanitariatów i pawilonów handlowych. Stworzenie odpowiednich warunków sanitarnych dla

turystów korzystających z plaży jest konieczne w miejscowościach nadmorskich.

- 10) Uwaga złożona przez Sołtysa i Radę Sołecką miejscowości Pogorzelica w dniu 07.02.2019r. dotyczyła ustaleń ogólnych planu. Zgłaszająca uwagę wnosi o zmianę zapisu rozdział X zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej § 18 ust. 2 na zapis: „Dopuszcza się zaspokojenie potrzeb parkingowych dla danej inwestycji uwzględniając parkingi zewnętrzne w granicach miejscowości.” Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Obszar objęty granicami planu dotyczy miejscowości turystycznej, w której w sezonie letnim poważnym problemem jest zbyt mała ilość ogólnodostępnych miejsc postojowych dla przyjeżdżających turystów. Zapisy projektu planu miejscowego zostały skonstruowane w taki sposób, aby ten problem rozwiązać. Dopuszczenie lokalizowania miejsc postojowych dla nowych obiektów usługowych na działkach niezwiązanych z daną inwestycją może spowodować sytuację, gdy do celów pozwolenia na budowę obiektu zostanie wskazana nieruchomość pod parking oddalona od obiektu i w rezultacie jego użytkownicy będą korzystać z parkingów przy drodze, pogarszając tym samym i tak już bardzo trudną w Pogorzeliczy sytuację parkingową.

- 11) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 07.02.2019r. dotyczyła terenu B.14-UT/UH/UG. Zgłaszająca uwagę wnosi o zmianę zapisu w § 58 ust. 1 pkt 2) lit b – zwiększenie procentu zabudowy z 20% na 25% zabudowy działki. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

- 12) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 11.02.2019r. dotyczyła terenu A.20-UT, A.21-UT, częściowo A.003-KDX. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- b) dopuszczenie lokalizacji kempingów i pól biwakowych na terenie A.20-UT, A.21-UT; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Ustalenia zawarte w projekcie planu miejscowego wynikają z przeprowadzonej analizy uwarunkowań, w tym z istniejącego zagospodarowania oraz położenia w stosunku do centrum miejscowości (większa intensywność zabudowy w centrum, niższa intensywność zabudowy na obrzeżach miejscowości). Tereny A.20-UT i A.21-UT są położone w rejonie zabudowy turystycznej o wyższej intensywności, w bezpośrednim sąsiedztwie miejscowości Niechorze, stąd brak możliwości lokalizowania na tym obszarze domków kempingowych. Jednocześnie istniejące zagospodarowanie zrealizowane zgodnie z prawem jest uznane za zgodne z planem.

- c) Maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% na terenie A.20-UT, A.21-UT; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

- d) Zmiana wskaźnika zabudowy do 1,25 na terenie A.20-UT, A.21-UT; Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

f) Zmiana zapisu dot. geometrii i pokrycia dachu na zapis: dach dwuspadowy lub wielospadowy lub płaski o kącie nachylenia połaci dachowej od 0° do 45°, oraz wykreślenie zapisu: kalenicą skierowaną równoległe do frontowej granicy działki. Uwaga została uwzględniona częściowo – uwzględniona została uwaga dotycząca usytuowania kalenicy.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym ustala się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy. Ustalenie dotyczące geometrii dachu jest jednym z parametrów mających bardzo duży wpływ na ład przestrzenny. Ustalenie mówiące o tym, że dachy spadziste mogą mieć spadek pomiędzy 0 a 45° daje zbyt dużą dowolność, w rezultacie jest prawie brakiem ustalenia.

g) Zmiana załącznika graficznego – zaprojektowany teren A.003-KDX nie tylko uniemożliwi zagospodarowanie posiadanej przeze mnie działki w przyszłości ale również uniemożliwia korzystania, nie zachowano żadnych odległości od istniejących budynków jak również nie uwzględniono że działka stanowi jedną integralną całość jako kompleks budynków i nie ma możliwości jej podziału. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

W projekcie planu przez działkę nr 210 zaprojektowano ciąg pieszo-jezdny A.003-KDX, który umożliwi dojście turystów do plaży. Stworzenie publicznych dojazdów do plaży jest bardzo istotnym zadaniem w miejscowości turystycznej. Projektowany ciąg pieszo-jezdny nie narusza żadnych przepisów dotyczących odległości od zabudowy.

13) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 11.02.2018r. dotyczyła całego obszaru planu. Zgłaszająca uwagę wnosi o dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych w postaci hal namiotowych na nieruchomościach o powierzchni powyżej 3000 m², służących tylko i wyłącznie wewnętrznej obsłudze ruchu turystycznego tej nieruchomości (działalność rekreacyjna, sportowa, wystawiennicza) z zakazem działalności handlowej i gastronomicznej. Maksymalna powierzchnia hal namiotowych na danej nieruchomości może wynieść 300 m². Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zakaz lokalizowania zabudowy tymczasowej wprowadzono w granicach całego planu miejscowego z uwagi na szczególną dbałość o estetykę miejscowości turystycznej oraz konieczność zachowania ładu przestrzennego.

14) Uwaga złożona przez AMW REWITA Sp. z o.o w dniu 11.02.2019r. dotyczyła terenu działki nr dz. nr 70, 277, teren C.13-UT. Zgłaszająca uwagę wnosi o :

- a) dopisanie w § 81 ust. 1 pkt 1) lit. a) „budynków letniskowych, budynków rekreacji indywidualnej, domków letniskowych;” Uwaga nie została uwzględniona.
- b) Zwiększenie w § 81 ust. 1 pkt 2) lit. b) powierzchni zabudowy – do: maksymalnie 40% powierzchni działki. Uwaga nie została uwzględniona.
- c) Zmiana w § 81 ust. 1 pkt 2) lit. c) Wskaźnika intensywności zabudowy – zmiana na: „maksymalnie 0,8, minimalnie 0,0.” Uwaga nie została uwzględniona.
- d) Zmiana w § 81 ust. 1 pkt 2) lit. e) Szerokość elewacji frontowej – zmiana na: „minimalna szerokość frontu: 3,00 m” Uwaga nie została uwzględniona.
- e) Zmiana w § 81 ust. 1 pkt 2) lit. g) tiret 2 Wysokość zabudowy: - dla obiektów w granicach kempingów i pól biwakowych, dopisanie: „**budynków letniskowych, budynków rekreacji indywidualnej, domków letniskowych**” – do II kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 9,00 m. Uwaga nie została uwzględniona.

f) Zmiana w § 81 ust. 1 pkt 2) lit. j) tiret 1 Zasady podziału na działki budowlane: zapis: - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 800 m². Uwaga nie została uwzględniona. UZASADNIENIE (ad. a), b), c), d), e), f)) Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Zapisy planu miejscowego ustalają na tym obszarze możliwość lokalizacji pensjonatów, domów wycieczkowych, schronisk, kempingów i pól biwakowych. Wszystkie te rodzaje działalności turystycznej wymagają działek o dużych powierzchniach i możliwe jest wkomponowanie zagospodarowana w istniejącą na terenie zieleni leśną. Zabudowa rekreacji indywidualnej na działkach o powierzchni 800m², z procentem zabudowy 40% i intensywności 0,8 nie spełnia wymogu studium dotyczącego konieczności zachowania leśnego charakteru obszaru.

15) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 11.02.2019r. dotyczyła terenu działek nr dz. nr 7, 21, teren C.04-UT/UH/UG . Zgłaszająca uwagę wnosi o:

a) Dopisanie do § 75 ust. 1 pkt 1) lit a) „dopuszcza się nowoczesne budownictwo modułowe;” oraz dopisanie: lit b) „dopuszcza się zabudowę apartamentową”. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zapisy planu miejscowego nie ustalają technologii wykonania zabudowy, w związku z tym nie wykluczają budownictwa modułowego i tym samym brak potrzeby korekty zapisów planu. Zabudowa apartamentowa nie została dopuszczona na terenie z uwagi na fakt, że ten rodzaj zabudowy jest niekorzystny w funkcjonowaniu miejscowości, ponieważ po sezonie letnim obiekty te są zazwyczaj zupełnie puste. Plan miejscowy dopuszcza jedynie zachowanie istniejącej już zabudowy apartamentowej.

b) Zmiana w § 75 ust. 1 pkt 2) lit b) na zapis: powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

c) Zmiana w § 75 ust. 1 pkt 2) lit. e) tiret 2, na zapis: – minimalna szerokość frontów: 4,00 m. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren jest położony w reprezentacyjnej części miejscowości. Z uwagi na konieczność zachowania ładu przestrzennego nie dopuszcza się niskokubaturowej zabudowy.

d) Zmiana w § 75 ust. 1 pkt 2) lit f), na zapis: Forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca i szeregowa. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zapisy planu miejscowego dopuszczają zabudowę wolnostojącą i szeregową. Brak zatem potrzeby korygowania ustaleń planu.

e) Zmiana w § 75 ust. 1 pkt 2) lit g), na zapis: Wysokość zabudowy: do III kondygnacji, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 12,00 m Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zapisy planu miejscowego są tożsame z wnioskowanymi. Brak zatem potrzeby korygowania ustaleń planu.

f) Zmiana w § 75 ust. 1 pkt 2) lit i) tiret 1, na zapis: Geometria i pokrycie dachu: - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45° **oraz dachy płaskie**. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zapisy planu miejscowego są tożsame z wnioskowanymi. Brak zatem potrzeby korygowania ustaleń planu.

- g) Zmiana w § 75 ust. 1 pkt 2) lit j) tiret 1, na zapis: Zasady podziału na działki budowlane: - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: **nie mniej niż** 1000,0 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500,0 m² dla zabudowy szeregowej. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zapisy planu miejscowego są tożsame z wnioskowanymi. Brak zatem potrzeby korygowania ustaleń planu.

- h) Zmiana w § 75 ust. 1 pkt 2) lit 1), na zapis: Możliwość wydzielania dróg wewnętrznych. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zapisy planu miejscowego są tożsame z wnioskowanymi. Brak zatem potrzeby korygowania ustaleń planu.

- i) Zmiana w § 77 ust. 1 pkt 1), na zapis: Teren usług turystycznych. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zapisy planu miejscowego są tożsame z wnioskowanymi. Brak zatem potrzeby korygowania ustaleń planu.

- j) Zmiana w § 77 ust. 1 pkt 1) lit. a), na zapis: dopuszcza się lokalizację hoteli, pensjonatów, obiektów rekreacji indywidualnej (domków letniskowych) i kempingów oraz nowoczesne budownictwo modułowe. Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia zawarte w projekcie planu miejscowego wynikają z przeprowadzonej analizy uwarunkowań, w tym z istniejącego zagospodarowania oraz położenia w stosunku do centrum miejscowości (większa intensywność zabudowy w centrum, niższa intensywność zabudowy na obrzeżach miejscowości). Teren C.06-UT jest położony w centrum miejscowości, stąd brak możliwości lokalizowania na tym obszarze domków kempingowych i zabudowy letniskowej. Jednocześnie istniejące zagospodarowanie zrealizowane zgodnie z prawem jest uznane za zgodne z planem. Zapisy planu miejscowego nie ustalają technologii wykonania zabudowy, w związku z tym nie wykluczają budownictwa modułowego i tym samym brak potrzeby korekty zapisów planu.

- k) Zmiana w § 77 ust. 1 pkt 2) lit. b), na zapis: Powierzchnia zabudowy –maksymalnie 20% powierzchni działki. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

- l) Zmiana w § 77 ust. 1 pkt 2) lit. c), na zapis: Wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,4, minimalnie 0,0. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Brak uzasadnienia dla zmiany ustaleń projektu planu w sposób pogarszający warunki zagospodarowania.

- m) Zmiana w § 77 ust. 1 pkt 2) lit. e), na zapis: Szerokość elewacji frontowej:

- maksymalna szerokość frontów - 90,00 m, minimalna szerokość frontów - 5,00 m. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Ustalenia zawarte w projekcie planu miejscowego wynikają z przeprowadzonej analizy uwarunkowań, w tym z istniejącego zagospodarowania oraz położenia w stosunku do centrum miejscowości. Stwierdza się, że ustalone w projekcie planu parametry zabudowy są optymalne na analizowanym terenie.

- n) Zmiana w § 77 ust. 1 pkt 2) lit. f) na zapis: forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca, szeregowa i **bliźniacza**. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Ustalenia zawarte w projekcie planu miejscowego wynikają z przeprowadzonej analizy uwarunkowań, w tym z istniejącego zagospodarowania oraz położenia w stosunku do centrum miejscowości. Stwierdza się, że ustalone w projekcie planu formy zabudowy są optymalne na analizowanym terenie.

- p) Zmiana w § 77 ust. 1 pkt 2) lit. h), na zapis: Poziom posadzki parteru: maksymalnie **0,50 m** mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren C.06-UT stanowi obszar stosunkowo płaski. W związku z tym brak uzasadnienia dla podnoszenia poziomu posadzki parteru.

- r) Zmiana w § 77 ust. 1 pkt 2) lit. i), na zapis: geometria i pokrycie dachu: - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45° **oraz** dachy płaskie. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zapisy planu miejscowego są tożsame z wnioskowanymi. Brak zatem potrzeby korygowania ustaleń planu.

- s) Zmiana w § 77 ust. 1 pkt 2) lit. j), na zapis: zasady podziału na działki budowlane: - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 500 m². Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z ustaleniami planu na terenie C.06-UT dopuszcza się dwa rodzaje formy zabudowy: wolnostojącą i szeregową. Ustalono również, że dla zabudowy szeregowej dopuszcza się działki o powierzchni min. 500m², natomiast dla zabudowy wolnostojącej działki o powierzchni min. 3000m². Wnioskowana powierzchnia działki 500m² dla zabudowy wolnostojącej jest zdecydowanie niewystarczająca, biorąc pod uwagę planowane przeznaczenie i związane z nim zagospodarowanie (np.: zabudowa, parkingi, rekreacja)

- t) Zmiana w § 77 ust. 1 pkt 2) lit. k), na zapis: zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację **budynków** bezpośrednio przy granicy działki budowlanej”. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zapisy planu miejscowego są tożsame z wnioskowanymi. Brak zatem potrzeby korygowania ustaleń planu.

- u) Zmiana w § 77 ust. 1 pkt 2) lit. l), na zapis: **możliwość** wydzielania dróg wewnętrznych. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zapisy planu miejscowego są tożsame z wnioskowanymi. Brak zatem potrzeby korygowania ustaleń planu.

- 17) Uwaga złożona przez Ośrodek Wypoczynkowy Komandor w dniu 13.02.2019r. dotyczyła terenu działki nr dz. nr 209 na terenie B.13-UT. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) przesunięcie projektowanych nieprzekraczalnych linii zabudowy, Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Mając na względzie zapisy „studium” ustalono linię zabudowy na odległość 10m od linii rozgraniczającej oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

- b) podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m Uwaga nie została uwzględniona.
- c) zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 25%, jak w sąsiadującym terenie inwestycyjnym o tożsamym charakterze Uwaga nie została uwzględniona.
- d) zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,75 co wynika z wnioskowanego wyżej zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy, analogicznie jak w terenie sąsiednim Uwaga nie została uwzględniona. **UZASADNIENIE** (ad. b), c), d)) Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

e) rozdzielenie terenu drogowego oznaczonego jako B.004-KDL w miejscu skrzyżowania ulic Sołdka i Teligi na dwa tereny elementarne tak by można było sformułować ustalenia dla każdego z terenów z osobna – dla ulicy Sołdka i dla ulicy Teligi. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

W granicach terenu B.004-KDL znajduje się ul. Teligi i Sołdka (obecna Kapitańska). Linie rozgraniczające wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W związku z tym, że dla ul. Teligi i Sołdka (Kapitańskiej) ustalono takie same zasady zagospodarowania brak uzasadnienia dla dzielenie ich jako odrębne tereny.

f) ustalenie na odcinku ul. Sołdka strefy ruchu uspokojonego Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Ograniczenie prędkości na drodze publicznej nie jest rolą planu miejscowego, a należy do zadań służb określających zasady ruchu drogowego.

g) wycofanie z projektu planu dopuszczenia ograniczenia ruchu na ul. Wojska Polskiego, oznaczonej jako B.002-KDL, ze względu a kolizję tego rozwiązania z zasadami bezpieczeństwa oraz z koniecznością zachowania szczególnej dbałości o walory ekologiczne i przyrodnicze terenu, także w kontekście istniejącego obszaru Natura 2000. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren B.002-KDL stanowi fragment ul. Wojska Polskiego, którym w sezonie letnim chętnie i tłumnie spacerują turyści kupując pamiątki i korzystając z lokali gastronomicznych. Stworzenie na tym odcinku sezonowego deptaka z ograniczeniem ruchu kołowego płynie na zwiększenie atrakcyjności tej części miejscowości i ożywienie wszelkiego rodzaju usług świadczonych dla turystów. Zapis w projekcie planu dotyczący urządzenia deptaka jest jedynie dopuszczeniem, a stworzenie takiego zagospodarowania o charakterze sezonowym jest głównie kwestią organizacji ruchu. Takie rozwiązanie w żaden sposób nie wpływa negatywnie na obszar Natura 2000.

h) zmianę przebiegu projektowanej drogi oznaczonej jako B.005-KDL zgodnie z załączonym rysunkiem Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zaprojektowanie drogi B.005-KDL jest podyktowane potrzebą ograniczenia ruchu kołowego na ul. Wojska Polskiego. Lokalizacja drogi została wskazana przez zarządcę terenu - Nadleśnictwo Gryfice. Dla terenu B.005-KDL uzyskano zgodę Ministra Środowiska na przeznaczenie na cele nieleśne.

i) zaktualizowanie podkładów geodezyjnych, na których sporządzany jest rysunek projektu planu oraz w konsekwencji, o zaktualizowanie i przeredagowanie zapisów projektu planu w szczególności dla terenów B.002-KDL, B.13-UT Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Mapa do celów sporządzenia planu miejscowego została sporządzona zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Ewentualne nowe zagospodarowanie jest uwzględniane w ustaleniach projektu planu.

j) doprecyzowanie zapisów o zakazie lokalizacji zabudowy tymczasowej dla terenów usług turystycznych. Uwaga nie została uwzględniona.

k) Uzupełnienie zapisów dla terenów usług turystycznych, w tym B.13-UT o zapis dopuszczający lokalizację tymczasowej zabudowy sezonowej związanej ściśle z obsługą usług turystycznych zlokalizowanych na terenie mojej nieruchomości lub o zapis dopuszczający zagospodarowanie tymczasowe związane ściśle z usługami turystycznymi. Uwaga nie została uwzględniona. UZASADNIENIE (ad. j) i k)) Zakaz lokalizowania zabudowy tymczasowej wprowadzono w granicach całego planu miejscowego z uwagi na szczególną dbałość o estetykę miejscowości turystycznej oraz konieczność zachowania ładu przestrzennego. Zapis ten nie wymaga doprecyzowania.

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Pogorzelica wraz z Kanałem Liwia Łuża, w obrębie geodezyjnym Niechorze, w gminie Rewal został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Rewal, w dniach od 18.06.19 r. do 10.07.2019 r. W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do dnia 25.07.2019 roku wpłynęło 11 uwag. Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta. Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

- 1) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 26.06.2019r. dotyczyła terenu działki nr dz. nr 302/7 teren C.05-UT/US. Zgłaszająca uwagę wnosi o dopuszczenie podziału działki nr 302/7 w Pogorzeliczy na działki o powierzchni minimalnej 840 m² Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z ustaleniami planu na terenie C.06-UT dopuszcza się usługi turystyczne typu: hotele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska, kempingi i pola biwakowe. Biorąc pod uwagę planowane przeznaczenie i związane z nim zagospodarowanie (np.: zabudowa, parkingi, rekreacja) wnioskowana powierzchnia działki 840m² jest zdecydowanie niewystarczająca.

- 2) Uwaga złożona przez Radę Sołecką Pogorzeliczy w dniu 04.07.2019r. dotyczyła zapisów planu. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) Zmianę zapisu rozdziału X, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na zapis „Dopuszcza się zaspokojenie potrzeb parkingowych dla danej inwestycji uwzględniając parkingi zewnętrzne w granicach miejscowości” Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Obszar objęty granicami planu dotyczy miejscowości turystycznej, w której w sezonie letnim poważnym problemem jest zbyt mała ilość ogólnodostępnych miejsc postojowych dla przyjeżdżających turystów. Zapisy projektu planu miejscowego zostały skonstruowane w taki sposób, aby ten problem rozwiązać. Dopuszczenie lokalizowania miejsc postojowych dla nowych obiektów usługowych na działkach niezwiązanych z daną inwestycją może spowodować sytuację, gdy do celów pozwolenia na budowę obiektu zostanie wskazana nieruchomość pod parking oddalona od obiektu i w rezultacie jego użytkownicy będą korzystać z parkingów przy drodze, pogarszając tym samym i tak już bardzo trudną w Pogorzeliczy sytuację parkingową.

- b) szerokość elewacji dla domków letniskowych min 7m – 4m. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren jest położony w reprezentacyjnej części miejscowości. Z uwagi na konieczność zachowania ładu przestrzennego nie dopuszcza się niskokubaturowej zabudowy.

- 3) Uwaga złożona przez Płaskowicki + Partnerzy Architekci w dniu 12.07.2019r. dotyczyła zapisów planu. Zgłaszająca uwagę wnosi o usunięcie zapisu § 44 pkt 2 lit b) odnośnik drugi

- a) „na terenie oznaczonym jako A.004-KDX, A.005-KDX, A.008-KDX, A.009-KDX dopuszcza się sanitariaty i pawilony handlowe o powierzchni zabudowy nie większej niż 250 m², wskaźniku intensywności zabudowy nie większym niż 0,1 i nie mniejszym niż 0,0 wysokości nie większej niż 4,0 m, szerokości elewacji frontowej nie większej niż 30 m, dachu dowolnym” Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Tereny A.0004-KDX, A.005-KDX, A.008-KDX, A.009-KDX stanowią ciągi pieszo-jezdne prowadzące bezpośrednio na plażę. Na terenach tych, z uwagi na bardzo duży sezonowy ruch turystyczny, dopuszczono lokalizację sanitariatów i pawilonów handlowych. Stworzenie odpowiednich warunków sanitarnych dla turystów korzystających z plaży jest konieczne w miejscowościach nadmorskich.

- 4) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 18.07.2019r. dotyczyła terenu działki nr dz. nr 10/5 na terenie B.14-UT/UH/UG. Zgłaszająca uwagę wnosi o ujęcie możliwości lokalizacji myjni samochodowej na dz. nr 10/5 w Pogorzeliczy Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Projekt planu miejscowego dla terenu B.14 zakłada usługi turystyki z towarzyszącymi usługami handlu i gastronomii. Myjnia samochodowa jest obiektem z grupy usług komunikacji, które generują zwiększoną

uciążliwość mogącą kolidować z funkcją turystyczną. Usługi komunikacji są dopuszczone na pobliskim terenie D.12-U.

5) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 19.07.2019r. dotyczyła terenu działki nr dz. nr 209 na terenie B.13-UT. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

a) Przesunięcie projektowanych nieprzekraczalnych linii zabudowy biegnących wzdłuż ulic Sołdka oraz Teligi, oznaczonych na mapie jako teren drogowy B.004-KDL. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Mając na względzie zapisy „studium” ustalono linię zabudowy na odległość 10m od linii rozgraniczającej oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

b) Zmianę parametrów dotyczących wysokości, intensywności oraz powierzchni zabudowy:

- Podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m,

- Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 25%, jak w sąsiadującym terenie inwestycyjnym o tożsamym charakterze Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

c) Zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,75 co wynika z wnioskowanego wyżej zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy, analogicznie jak w terenie sąsiednim Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.

d) Rozdzielenie terenu drogowego oznaczonego jako B.004-KDL w miejscu skrzyżowania ulic Sołdka i Teligi na dwa tereny elementarne tak by można było sformułować ustalenia dla każdego z terenów z osobna – dla ulicy Sołdka oraz dla ulicy Teligi. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

W granicach terenu B.004-KDL znajduje się ul. Teligi i Sołdka (obecna Kapitańska). Linie rozgraniczające wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W związku z tym, że dla ul. Teligi i Sołdka (Kapitańskiej) ustalono takie same zasady zagospodarowania brak uzasadnienia dla dzielenia ich jako odrębne tereny.

e) Ustalenie na odcinku ulicy Sołdka strefy ruchu uspokojonego bądź też w inny sposób zapewnienie bezpieczeństwa pieszym poruszającym się na drodze prowadzącej w kierunku morza. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

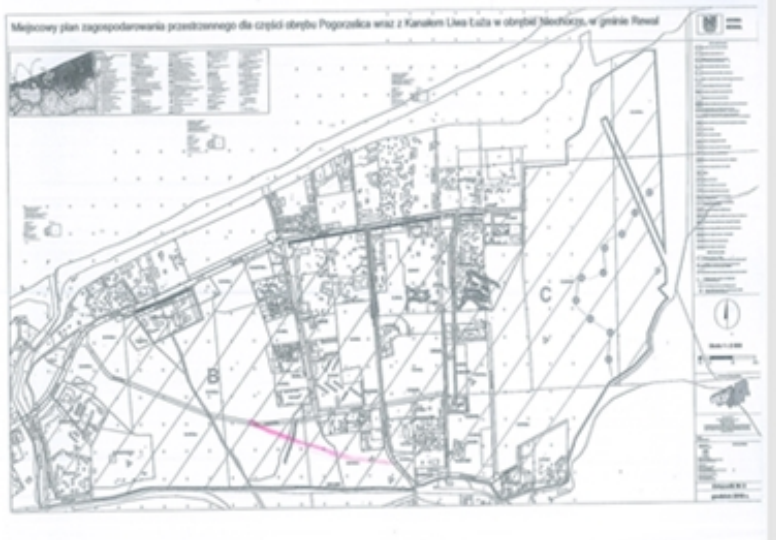
Ograniczenie prędkości na drodze publicznej nie jest rolą planu miejscowego, a należy do zadań służb określających zasady ruchu drogowego.

f) Wycofanie z projektu planu dopuszczenia ograniczenia ruchu na ul. Wojska Polskiego, oznaczonej jako B.002-KDL ze względu na kolizję tego rozwiązania z zasadami bezpieczeństwa oraz koniecznością zachowania szczególnej dbałości o walory ekologiczne i przyrodnicze terenu, także w kontekście istniejącego obszaru Natura 2000. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Teren B.002-KDL stanowi fragment ul. Wojska Polskiego, którym w sezonie letnim chętnie i tłumnie spacerują turyści kupując pamiątki i korzystając z lokali gastronomicznych. Stworzenie na tym odcinku sezonowego deptaka z ograniczeniem ruchu kołowego płynie na zwiększenie atrakcyjności tej części miejscowości i ożywienie wszelkiego rodzaju usług świadczonych dla turystów. Zapis w projekcie planu dotyczący urządzenia deptaka jest jedynie dopuszczeniem, a stworzenie takiego zagospodarowania o charakterze sezonowym jest głównie kwestią organizacji ruchu. Takie rozwiązanie w żaden sposób nie wpływa negatywnie na obszar Natura 2000.

g) Zmianę przebiegu projektowanej drogi oznaczonej jako B.005-KDL zgodnie z załączonym rysunkiem.



Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zaprojektowanie drogi B.005-KDL jest podyktowane potrzebą ograniczenia ruchu kołowego na ul. Wojska Polskiego. Lokalizacja drogi została wskazana przez zarządcę terenu - Nadleśnictwo Gryfice. Dla terenu B.005-KDL uzyskano zgodę Ministra Środowiska na przeznaczenie na cele nieleśne.

h) Zaktualizowanie podkładów geodezyjnych, na których sporządzany jest rysunek projektu planu oraz w konsekwencji, o zaktualizowanie i przeredagowanie zapisów projektu planu w szczególności dla terenów B.002-KDL, B.13-UT Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Mapa do celów sporządzenia planu miejscowego została sporządzona zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Ewentualne nowe zagospodarowanie jest uwzględniane w ustaleniach projektu planu.

i) Doprecyzowanie zapisów o zakazie lokalizacji zabudowy tymczasowej dla terenów usług turystycznych. Zakładam, że intencją Gminy jest uporządkowanie terenów handlowych, jednak formułowanie takiego generalnego zapisu dla całego obszaru planu może uniemożliwić bądź znacząco utrudnić funkcjonowanie ośrodków turystyczno-wypoczynkowych. Uwaga nie została uwzględniona.

j) Uzupełnienie zapisów dla terenów usług turystycznych, w tym B.13-UT o zapis dopuszczający lokalizację tymczasowej zabudowy sezonowej związanej ściśle z obsługą usług turystycznych zlokalizowanych na terenie mojej nieruchomości lub o zapis dopuszczający zagospodarowanie tymczasowe związane ściśle z usługami turystyki. Uwaga nie została uwzględniona. **UZASADNIENIE** (ad. i) i j)) Zakaz lokalizowania zabudowy tymczasowej wprowadzono w granicach całego planu miejscowego z uwagi na szczególną dbałość o estetykę miejscowości turystycznej oraz konieczność zachowania ładu przestrzennego. Zapis ten nie wymaga doprecyzowania.

6) Uwaga złożona przez AWM REWITA w dniu 22.07.2019r. dotyczyła terenu C.13-UT. Zgłaszająca uwagę wnosi o **zmiany zaznaczone kursywą, podkreślone, czcionka bold.**:

a) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej – usługi turystyczne: dopuszcza się wyłącznie lokalizację pensjonatów, domów wycieczkowych, schronisk, kempingów i pól biwakowych, **budynków letniskowych, budynków rekreacji indywidualnej, domków letniskowych**; Uwaga nie została uwzględniona.

- b) Powierzchnia zabudowy – **maksymalnie 30% powierzchni działki** Uwaga nie została uwzględniona.
- c) Wskaźnik intensywności zabudowy – **maksymalnie 0,6**; minimalne 0,0 Uwaga nie została uwzględniona.
- d) Szerokość elewacji frontowej: - **minimalna szerokość frontu: 3,00 m** Uwaga nie została uwzględniona.
- e) Wysokość zabudowy: - dla obiektów w granicach kempingów i pól biwakowych, **budynków letniskowych, budynków rekreacji indywidualnej, domków letniskowych** – do II kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 9,00 m. Uwaga nie została uwzględniona.
- f) **Powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 1000 m²** Uwaga nie została uwzględniona. UZASADNIENIE (ad. a), b), c), d), e), f)) Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Zapisy planu miejscowego ustalają na tym obszarze możliwość lokalizacji pensjonatów, domów wycieczkowych, schronisk, kempingów i pól biwakowych. Wszystkie te rodzaje działalności turystycznej wymagają działek o dużych powierzchniach i możliwe jest wkomponowanie zagospodarowana w istniejącą na terenie zieleni leśną. Zabudowa rekreacji indywidualnej na działkach o powierzchni 1000m², z procentem zabudowy 30% i intensywności 0,6 nie spełnia wymogu studium dotyczącego konieczności zachowania leśnego charakteru obszaru.

7) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 22.07.2019r. dotyczyła terenu działek nr 51/17, 264 i 266 na terenie A.16-UH/UG/UT i A.18-UT. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) Ustanowienie dla działek nr 51/17, 266, 264 warunków zabudowy tożsamyh z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami A.26-UT oraz a.27-UT. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Ustalenia zawarte w projekcie planu miejscowego wynikają z przeprowadzonej analizy uwarunkowań, w tym z istniejącego zagospodarowania oraz położenia w stosunku do centrum miejscowości (większa intensywność zabudowy w centrum, niższa intensywność zabudowy na obrzeżach miejscowości).

- b) Ograniczenie w planie wielkości strefy UH/UG/UT na terenie strefy A.16 i ustanowienie na niej parametrów nie gorszych niż w strefach A.06-UH/UG/UT, A.07-UH/UG/UT, A.10-UH/UG/UT. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego prowadzącego do plaży postanowiono rozszerzyć wachlarz usług o usługi handlu i gastronomii. Ustalenia zawarte w projekcie planu miejscowego wynikają z przeprowadzonej analizy uwarunkowań, w tym z istniejącego zagospodarowania oraz położenia w stosunku do centrum miejscowości (większa intensywność zabudowy w centrum, niższa intensywność zabudowy na obrzeżach miejscowości).

- c) Wykreślenie zapisu który dopuszcza na terenach A.09, A.10 możliwość sytuowania obiektów związanych z kulturą i rozrywką (pub, dyskoteki, kina, scena letnia teatru) Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenów w sąsiedztwie ciągu pieszo-jezdnego prowadzącego do plaży postanowiono rozszerzyć wachlarz usług, również o funkcje związane z kulturą i rozrywką.

8) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 23.07.2019r. dotyczyła zapisów planu. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) Wykreślenie zapisu który dopuszcza na terenach A.09, A.10, A.15, A.16, A.18 możliwość sytuowania obiektów typu pub. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenów w sąsiedztwie ciągu pieszo-jezdnego prowadzącego do plaży postanowiono rozszerzyć wachlarz usług, również o funkcje związane z kulturą i rozrywką.

- b) Przyporządkowanie wszystkich moich działek w 51/17, 266, 264 do obszaru oznaczonego symbolem A.16UH/UG/UT. Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu A.16 UH/UG/UT wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego prowadzącego do plaży postanowiono rozszerzyć wachlarz usług o usługi handlu i gastronomii. Ustalenia dotyczące przeznaczenia i parametrów zabudowy zawarte w projekcie planu miejscowego wynikają z przeprowadzonej analizy uwarunkowań, w tym z istniejącego zagospodarowania oraz położenia w stosunku do centrum miejscowości.

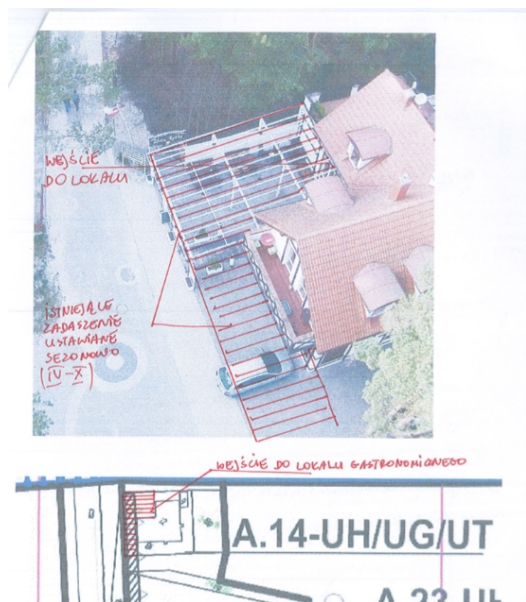
- c) Wysokość zabudowy: - dla obiektów na terenach A.16-UH/UG/UT do IV kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie do 16,00 m. Uwaga nie została uwzględniona.
- d) Wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 2,0, minimalnie 0,00, Uwaga nie została uwzględniona.
- e) Maksymalna szerokość frontu 90,00 m Uwaga nie została uwzględniona.
- f) Powierzchnia zabudowy dla terenów A.16UH/UG/UT maksymalnie 25% powierzchni działki Uwaga nie została uwzględniona. UZASADNIENIE (ad. c), d), e), f) Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan.
- g) Zasady podziału na działki budowlane: powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie może być mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy szeregowej Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Zapisy planu miejscowego ustalają na tym obszarze możliwość lokalizacji obiektów związanych z kulturą i rozrywką oraz kempingów i pól biwakowych. Wszystkie te rodzaje działalności turystycznej wymagają działek o dużych powierzchniach i tylko przy dużej powierzchni działki możliwe jest wkomponowanie zagospodarowana w istniejącą na terenie zieleni leśną. Zapisy planu dopuszczają wyłącznie zabudowę wolnostojącą.

- 9) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 24.07.2019r. dotyczyła terenu działki nr 212 na terenie A.14-UH/UG/UT. Zgłaszająca uwagę wnosi o zmianę obrysu lokalizacji ogródka gastronomicznego, ponieważ stanowi on integralną część naszej restauracji do której wejście znajduje się w głębi działki – jak oznaczono na dołączonej mapce „B” (dom jest w kształcie litery „L”)





Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

W projekcie planu dopuszczono lokalizowanie wiat i ogródków gastronomicznych poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy w miejscach wskazanych na rysunku planu. Oznacza to, że w innych nie wskazanych na rysunku planu miejscach wiaty i ogródki gastronomiczne są dopuszczone, jednakże wyłącznie w granicach wyznaczonych linii zabudowy. Stąd też wprowadzanie zmian granic ogródków gastronomicznych w projekcie planu jest zbędne.

10) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 24.07.2019r. dotyczyła terenu działki nr 222/1 na terenie A.25-UH/UG/UT. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 57% powierzchni działki (obecnie wskaźnik zabudowy na działce wynosi ok. 146,50 m², co stanowi wskaźnik zabudowy na poziomie ok. 56/3%) Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal obszar objęty granicami planu jest oznaczony jako strefa turystyczno-osiedleńcza w zieleni leśnej. W strefie tej zakłada się zachowanie leśnego charakteru obszaru poprzez wkomponowanie nowej zabudowy i modernizację istniejącej przy minimalnej ingerencji w drzewostan. Jednocześnie ustalenia planu uznają za zgodne z planem istniejące zrealizowane zgodnie z prawem zagospodarowanie i użytkowanie.

- b) Wyłączenie terenu A.25-UH/UG/UT z konieczności rygorystycznego bilansowania miejsc postojowych w granicach działki inwestycyjnej i dopuszczenie możliwości bilansowania miejsc postojowych na innym obszarze inwestycyjnym gminy Rewal Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Obszar objęty granicami planu dotyczy miejscowości turystycznej, w której w sezonie letnim poważnym problemem jest zbyt mała ilość ogólnodostępnych miejsc postojowych dla przyjeżdżających turystów. Zapisy projektu planu miejscowego zostały skonstruowane w taki sposób, aby ten problem rozwiązać. Dopuszczenie lokalizowania miejsc postojowych dla nowych obiektów usługowych na działkach niezwiązanych z daną inwestycją może spowodować sytuację, gdy do celów pozwolenia na budowę obiektu zostanie wskazana nieruchomość pod parking oddalona od obiektu i w rezultacie jego użytkownicy będą korzystać z parkingów przy drodze, pogarszając tym samym i tak już bardzo trudną w Pogorzeliczy sytuację parkingową. Przewodniczący Rady

Załącznik nr 6 do uchwały nr XIV/97/2019 Rady Gminy Rewal z dnia 09.12.2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Pogorzelica wraz z Kanałem Liwia Łuża, w obrębie geodezyjnym Niechorze, w gminie Rewal.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 62) Rada Miejska w Mrągowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje dotyczące zadań własnych, wymienionych w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

2. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

3. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ust. 1 ustawy o finansach publicznych, w tym środków pochodzących z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

4. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

§ 2. Zasady realizacji inwestycji:

1. W granicach planu jako drogi publiczne, należące do zadań własnych gminy, przewiduje się poszerzenia oraz realizację następujących dróg:

- a) realizację drogi klasy L - lokalna, oznaczonej na rysunku planu jako B.005-KDL,
- b) poszerzenia dróg klasy L - lokalnych, oznaczonych na rysunku planu jako B.001-KDL, B.003-KDL, B.004-KDL, C.004-KDL,
- b) realizację dróg klasy D – dojazdowych, oznaczonych jako C.001-KDD, C.003-KDD, C.004-KDD,
- c) poszerzenie drogi klasy D – dojazdowej, oznaczonej jako C.002-KDD, Pozostałe drogi publiczne o symbolach KDL i KDD ewentualnie powinny być w ramach potrzeb poddane remontom. Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone też inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Gminy.

2. Realizacja zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dotyczyć będzie modernizacji, remontów, przebudowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. . Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

§ 4. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.