

**UCHWAŁA NR XLVIII/338/22
RADY GMINY REWAL**

z dnia 28 lutego 2022 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie
Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 - tekst jedn. z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 - tekst jedn. z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXII/144/20 Rady Gminy Rewal z dnia 4 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal, przyjętego uchwałą Nr LVI/389/2010 Rady Gminy Rewal z dnia 26 marca 2010 r.,

Rada Gminy Rewal uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, a zarazem integralną część uchwały

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Rewal o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Rewal o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania na obszarze objętym projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową
- 3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachowych;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki przylegającą do drogi, z której następuje główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię na rysunku planu poza którą nie można sytuować, od strony linii rozgraniczającej, budynków i budowli przykrytych dachem, chyba że w dalszej części planu ustalono inaczej; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody zewnętrzne, taras, pilastry, podesty, gzymsy, okap dachu, rynna, wiatrołap, ocieplenie istniejących budynków oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,5m jednak nie dalej niż poza linię rozgraniczającą terenu;

- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowane minimum 60% długości ściany elewacji frontowej budynku, którego funkcja wynika z przeznaczenia podstawowego i której nie mogą przekroczyć nadziemne części tego budynku, z zastrzeżeniem, że dla pozostałych budynków na działce budowlanej linia ta wywołuje skutki jak nieprzekraczalna linia zabudowy; linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody zewnętrzne, taras, pilastry, podesty, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap, ocieplenie istniejących budynków oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,5m jednak nie dalej niż poza linię rozgraniczającą terenu;
- 7) **obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią** - należy przez to rozumieć obszar z nasadzeniami zieleni wielopiętrowej z udziałem zieleni zimozielonej;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na określonym terenie, a na działkach budowlanych dla których dopuszczono lokalizację budynków dodatkowo stanowi nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków, o ile w dalszych ustaleniach planu nie określono inaczej;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie, a na działkach budowlanych dla których dopuszczono lokalizację budynków dodatkowo stanowi nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków, o ile w dalszych ustaleniach planu nie określono inaczej; przeznaczenie uzupełniające jest możliwe do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego (nie dotyczy infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz dojeżdż i dojazdów, których realizacja może nastąpić przed realizacją przeznaczenia podstawowego), o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;
- 10) **średni poziom istniejącego terenu** – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu na obrysie przegród zewnętrznych budynku lub na obrysie obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, lub w przypadku wiat na obrysie zewnętrznym rzutu poziomego zadaszenia wiaty;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową nie powodującą hałasu, drgań i zanieczyszczeń powietrza przekraczających obowiązujące normy dla terenów mieszkaniowych, a także niegenerującą uciążliwych zapachów, które pogarszałyby standard zamieszkania poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; niezależnie od powyższego za usługi nieuciążliwe nie uznaje się: tartaków, rzeźni, lakierni, domów pogrzebowych, krematoriów, usług kamieniarskich;
- 13) **usługach turystycznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone podróżnym, turystom lub odwiedzającym, spośród których największe znaczenie mają usługi noclegowe, usługi wyżywieniowe, także usługi transportowe oraz usługi przewodnickie; usługi turystyczne są związane z zorganizowanymi lub indywidualnymi wyjazdami wypoczynkowe połączonymi z rekreacją i rozrywką, zwiedzaniem, uprawianiem sportu, wycieczkami;
- 14) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu do najwyższej położonego punktu tego obiektu.
2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami.
- § 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią;
- 6) granice strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) granice strefy sanitarnej cmentarza (50m);
- 8) granice strefy sanitarnej cmentarza (150m);
- 9) przeznaczenia terenu (określone numerem i symbolem identyfikacyjnym terenu).

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych – **MN/UT**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej – **M/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej – **U**;
- 4) tereny usług turystycznych – **UT**;
- 5) tereny usług i zieleni urządzonej – **U/ZP**;
- 6) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 7) tereny infrastruktury technicznej – **IT**;
- 8) teren komunikacji – placu publicznego – **KP**;
- 9) tereny komunikacji – parkingów – **KS**;
- 10) tereny drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 11) tereny drogi publicznej klasy lokalnej – **KDL**;
- 12) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD**;
- 13) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných – **KDX**.

§ 5. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z wyjątkiem:

- 1) jednokondygnacyjnych obiektów sanitarnych na terenach **ZP**, **U/ZP**, **KP** i **KS**;
- 2) obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji.

2. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

3. Dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy, natomiast poza nim – wyłącznie remont, przebudowę i nadbudowę pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

4. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy dla zabudowy wyższej niż określono w ustaleniach szczegółowych w przypadku remontu, przebudowy i odbudowy budynków; dla rozbudowywanych części tych budynków ustala się obowiązek dostosowania wysokości do wysokości określonej w niniejszym planie.

5. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, a także możliwość pełnienia przez nie dotychczasowej funkcji, jak również ich remont i przebudowę oraz nadbudowę i rozbudowę, o nie więcej niż 35 m², w przypadku, gdy funkcja ta jest odmienna od określonej w planie dla danego terenu.

6. 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 3m oraz nie więcej niż na 20% powierzchni zabudowy.

7. Ustalenia wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

8. 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 - dopuszcza się powiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy terenów o dodatkowe 5% powierzchni działki lub terenu inwestycji.

9. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych na działce budowlanej w odległości 1,5m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy, pod warunkiem że wysokość budynku nie przekracza 5m, a ustalenia szczegółowe w Rozdziale 12 nie stanowią inaczej.

10. Dopuszcza się zmniejszenie o nie więcej niż 10%, minimalnych powierzchni wydzielanych działek budowlanych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dla terenów w Rozdziale 12.

11. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, za wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe dopuszczają taką lokalizację;
- 2) blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych;
- 3) kamperów i przyczep kempingowych, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

12. W granicach opracowania planu dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych lub oczek wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się:

- 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;
- 2) nakaz ujednoczenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji czerwieni, brązów, czerni, grafitu i szarości; dopuszcza się dachówki fotowoltaiczne w kolorystyce wynikającej z zastosowanej technologii;
- 3) nakaz wykończenia elewacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień, materiały kompozytowe; dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
- 4) zakaz stosowania sidingu winylowego w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych.

14. Na obiektach sportowych i basenach dopuszcza się indywidualną formę dachu, wynikającą z zastosowanej technologii.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Obszary objęte niniejszym planem znajdują się w całości w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzegi Pas Nadmorski” PLH320017, na którym obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

2. W obszarze planu ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 2) prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

3. W obszarze planu ustala się:

- 1) do nasadzeń, z wyjątkiem urządzonych ogrodów, należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów;
- 2) w terenie zagospodarowanym i zabudowanym należy chronić powierzchnię biologicznie czynną stosownie do ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) możliwość lokalizacji zbiorników retencyjnych lub oczek wodnych.

4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się kwalifikację terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MN/UT, M/U – do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) ZP – do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w §16 - §17.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. Wyznacza się granicę strefy „WIII” – ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wskazaną na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Plan wyznacza następujące przestrzenie publiczne ogólnodostępne – ZP, KDZ, KDL, KDD, KDX, stanowią przestrzenie publiczne.

2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych.

3. Przestrzenie publiczne powinny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone w wysokiej klasy urządzenia pomocnicze oraz małą architekturę w jednolitej stylistyce.

4. Tereny dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdnych powinny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone w wysokiej klasy urządzenia pomocnicze, małą architekturę i nawierzchnię oraz przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych

§ 10. 1. Ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu, w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017.

2. Ustala się obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych związanych z położeniem całego obszaru objętego planem w zasięgu granic złoża wód termalnych „Trzęsacz GT-1” Nr 16751.

3. Ustala się obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych związanych z położeniem części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu:

- 1) granic obszaru górniczego „Trzęsacz GT-1”;
- 2) granic terenu górniczego „Trzęsacz GT-1”.

4. Ustala się że w pasie ochronnym wybrzeża morskiego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują wymagania i ograniczenia, określone w przepisach odrębnych.

5. Część obszaru planu zlokalizowana jest w pasie ochronnym brzegu morskich wód wewnętrznych, w bezpośrednim sąsiedztwie z granicą pasa technicznego. Na rysunku planu, wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego, oznaczono linię przebiegu granicy pasa ochronnego i pasa technicznego, zgodnie z zarządzeniem Nr 4 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 17 stycznia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011 r. nr 18, poz. 293, zm. z 2017 r. poz. 5368). W granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, należy zachować ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

6. Ujawnia się granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza, w odległości 50m i 150m od granic cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu których obowiązują:

- 1) ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) w strefie o zasięgu 50m:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zakaz lokalizacji zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności,
 - c) zakaz lokalizacji zakładów żywienia zbiorowego;
- 3) w strefie o zasięgu 150m:
 - a) zakaz lokalizacji niepodłączonej do sieci wodociągowej: zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego,
 - b) zakaz lokalizacji ujęć wody pitnej i na potrzeby gospodarcze.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 11. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenów:
 - a) MN/UT, M/U – 600m²,
 - b) U, UT – 1000m²,
 - c) U/ZP, ZP, KP, KS – 100m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki dla terenów:
 - a) MN/UT, M/U – 16m,
 - b) U, UT, U/ZP, ZP, KP, KS – 8m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dla wszystkich terenów, o których mowa w pkt 1-2, musi mieścić się w przedziale: od 65° do 115°.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 2 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej oraz na powiększenie powierzchni działek sąsiadujących oraz dla regulacji granic.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 12. 1. Ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy oznaczonych symbolem MN/UT, M/U ustala się maksymalną powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego – 200,0m² dla każdej działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych i magazynowych o powierzchni użytkowej powyżej 300,0m²;
- 3) zakaz lokalizowania innych obiektów, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecnym lub planowanym przeznaczeniem tych nieruchomości.

2. W obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, o wysokości przekraczającej 38m n.p.m, z uwagi na położenie całego obszaru planu w zasięgu strefy ochronnej obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym resortu obrony narodowej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi przyległe do obszaru opracowania:
 - a) drogę publiczną klasy zbiorczej – ul. Kamińska,
 - b) drogi publiczne klasy lokalnej – ul. Klifową,
 - c) planowaną drogę publiczną klasy lokalnej – ul. Zachodnią,
 - d) drogi publiczne klasy dojazdowej KDD.
- 2) obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów w granicach planu, z przyległych dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných, poprzez dojazdy wewnętrzne, niewyznaczone na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, które muszą spełniać następujące warunki:

- 1) szerokość nie może być mniejsza niż 6m;
- 2) zachowanie wymagań ochrony przeciwpożarowej.

3. Dopuszcza się realizację dróg rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych w obrębie istniejących lub projektowanych pasów drogowych i ciągów pieszo-jezdných, zlokalizowanych na terenie objętym planem.

§ 14. W zakresie miejsc postojowych:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w ilości:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 stanowiska postojowe dla każdego lokalu mieszkalnego,
 - b) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40,0m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla obiektów gastronomicznych – min. 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne,
 - d) dla obiektów usług hotelarskich – minimum 1 miejsce postojowe na 1 jednostkę mieszkalną,
 - e) dla obiektów usług sportu i rekreacji – min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 75,0m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. b-e – min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40,0m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla budynków rekreacji indywidualnej – min. 2 stanowiska postojowe dla każdego budynku rekreacji indywidualnej;
- 2) wymogi w zakresie realizacji stanowisk postojowych dla obiektów gastronomicznych i handlowych nie dotyczą sytuacji, gdy dany obiekt znajduje się w obrębie obiektu hotelarskiego lub jest częścią

kompleksu na który składają się obiekty hotelarskie, pod warunkiem iż został spełniony wymóg minimalnej ilości miejsc do parkowania dla usług hotelarskich;

- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki, na której jest realizowana inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 4) nakaz urządzenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami,
 - b) na pozostałych terenach, dla funkcji usługowej – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się zaopatrzenie terenu w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:

- 1) sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej,
- 3) sieć kanalizacji deszczowej,
- 4) sieć elektroenergetyczną,
- 5) sieć gazową,
- 6) sieć telekomunikacyjną.

2. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

3. Na wszystkich terenach w obszarze planu dopuszcza się:

- 1) lokalizację dystrybucyjnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz związanych z przyszłym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub, w sytuacji kiedy nie będzie technicznych możliwości zaopatrzenia z tej sieci, z własnego ujęcia, z zastrzeżeniem §10 pkt 6;
- 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

§ 17. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie zbiorowym do oczyszczalni ścieków;
- 2) ustala budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 4) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz stosowaniu technik oczyszczania ścieków opartych o rozsączkowanie w gruncie.

2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

§ 18. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony lub do zbiorników retencyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych i w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;

- 2) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych, terenów zabudowy usługowej i innych określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić do sieci kanalizacji deszczowej, do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub do gruntu, po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 2) ustala się zakaz realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont obiektów i urządzeń elektroenergetycznych (w tym możliwość skablowania istniejącej sieci napowietrznej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
 - c) zasilanie z urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrz. lit. d), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, o mocy nieprzekraczającej 10kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ujawnia się strefę ochrony funkcyjnej (pasy technologiczne) o szerokości do 14m (po do 7m od osi linii) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne.

§ 20. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych;
 - 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
2. Ustala się zakaz zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, nienaruszających przepisów odrębnych;
- 2) energię cieplną należy pozyskiwać z przyjaznych dla środowiska źródeł, w szczególności należy stosować ogrzewanie gazowe oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się stosowanie paliw stałych przy zasilaniu indywidualnym oraz paliw innych przy zasilaniu zbiorczym, pod warunkiem nie przekraczania obowiązujących standardów jakości środowiska.

§ 22. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakaz realizacji napowietrznych sieci teletechnicznych.

§ 23. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 11. Stawki procentowe

§ 24. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustala się w następującej wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN/UT, M/U, U, UT, U/ZP;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 12. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 25. 1. Wyznacza się teren **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/UT**, o pow. 3,87ha, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi turystyczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe,
- b) zieleni urządzonej,
- c) parking.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;
- 6) parkingów i miejsc postojowych;
- 7) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 8) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) urządzenie obszaru obowiązkowego zagospodarowania zielenią, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w obszarze obowiązkowego zagospodarowania zielenią dopuszcza się realizację ciągów pieszo-jezdnymi;
- 7) na 40% powierzchni obszaru obowiązkowego zagospodarowania zielenią dopuszcza się lokalizację parkingu i miejsc postojowych;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;
- 9) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;
- 10) dachy:
- a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 26. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **2MN/UT**, o pow. 1,24ha, **3MN/UT**, o pow. 0,84ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi turystyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojeżdż;
- 6) parkingów i miejsc postojowych;
- 7) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 8) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - w przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12 m,
 - w przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi, na działce zlokalizowanej na skrzyżowaniu z drogą 1KDL i 2KDD oraz na działce sąsiedniej przy drodze 1KDL – 14 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;
- 6) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;

7) dachy:

- a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
- b) dach płaski.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 27. 1. Wyznacza się teren **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **4MN/UT**, o pow. 0,25ha, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej,
- b) usługi turystyczne;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;
- 6) parkingów i miejsc postojowych;
- 7) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 8) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,0,
- b) maksymalna – 1,8;

3) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
- przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,

b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;

6) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;

7) dachy:

- a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
- b) dach płaski.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 200 m².

§ 28. 1. Wyznacza się teren **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **5MN/UT**, o pow. 0,30ha, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi turystyczne;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojeżdż;
- 6) parkingów i miejsc postojowych;
- 7) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 8) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,8;
- 3) powierzchnia zabudowy:
 - a) maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej,
 - b) maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej zabudowy wolnostojącej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej,
 - b) minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - c) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - d) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;
- 6) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;
- 7) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy szeregowej – 200 m²;
- 2) dla pozostałej zabudowy – 1000 m².

§ 29. 1. Wyznacza się teren **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **6MN/UT**, o pow. 0,53ha, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi turystyczne;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojazdów;
- 6) parkingów i miejsc postojowych;
- 7) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 8) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;
- 6) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;
- 7) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **7MN/UT**, o pow. 0,99ha, **9MN/UT**, o pow. 0,63ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi turystyczne;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;

- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;
- 6) parkingów i miejsc postojowych;
- 7) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 8) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,2;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;
 - 6) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;
 - 7) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 31. 1. Wyznacza się teren **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych**, o pow. 1,05ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **8MN/UT**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi turystyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;
- 6) parkingów i miejsc postojowych;
- 7) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;

8) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) urządzenie obszaru obowiązkowego zagospodarowania zielenią, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno–usługowych i usługowych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;
- 7) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;
- 8) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **10MN/UT**, o pow. 0,64ha, **14MN/UT**, o pow. 0,43ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi turystyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.
 2. Na terenach o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;
- 6) parkingów i miejsc postojowych;
- 7) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 8) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,

- b) maksymalna – 1,4;
- 3) powierzchnia zabudowy:
 - a) maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej,
 - b) maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej zabudowy wolnostojącej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej,
 - b) minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;
- 6) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;
- 7) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski.
- 4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 33. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **11MN/UT**, o pow. 0,45ha, **12MN/UT**, o pow. 1,14ha, **13MN/UT**, o pow. 1,24ha, **15MN/UT**, o pow. 0,27ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi turystyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.
- 2. Na terenach o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków gospodarczych i garaży;
 - 2) urządzeń budowlanych;
 - 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;
 - 6) parkingów i miejsc postojowych;
 - 7) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
 - 8) zieleni.
- 3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,2;

- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;
- 6) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;
- 7) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **16MN/UT**, o pow. 0,66ha, **19MN/UT**, o pow. 1,11ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi turystyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.
 2. Na terenach o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków gospodarczych i garaży;
 - 2) urządzeń budowlanych;
 - 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;
 - 6) parkingów i miejsc postojowych;
 - 7) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
 - 8) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) urządzenie obszaru obowiązkowego zagospodarowania zielenią na terenie 16MN/UT, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,

- przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;
- 7) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;
- 8) dachy:
- a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski;
- 9) istniejący rów melioracyjny na terenie 16MN/UT do przebudowy lub zarurowania.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 35. 1. Wyznacza się teren **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **18MN/UT**, o pow. 0,88ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi turystyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.
 2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków gospodarczych i garaży;
 - 2) urządzeń budowlanych;
 - 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;
 - 6) parkingów i miejsc postojowych;
 - 7) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
 - 8) zieleni.
 3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,2;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych,
 - b) minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej – dla usług nieuciążliwych;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;

6) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;

7) dachy:

a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,

b) dach płaski

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 36.1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **17MN/UT**, o pow. 0,48ha, **20MN/UT**, o pow. 1,13ha, **23MN/UT**, o pow. 1,04ha, **24MN/UT**, o pow. 0,41ha, **25MN/UT**, o pow. 0,61ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi turystyczne;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

1) budynków gospodarczych i garaży;

2) urządzeń budowlanych;

3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;

6) parkingów i miejsc postojowych;

7) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;

8) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,0,

b) maksymalna – 1,2;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

5) urządzenie obszaru obowiązkowego zagospodarowania zielenią na terenach 20MN/UT, 23MN/UT, 24MN/UT, 25MN/UT, zgodnie z rysunkiem planu;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,

- przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,

b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;

7) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;

8) dachy:

a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,

b) dach płaski.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 37. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **21MN/UT**, o pow. 1,59ha, **22MN/UT**, o pow. 1,23ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi turystyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;
- 6) parkingów i miejsc postojowych;
- 7) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 8) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej, łańcuchowej,
 - b) minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;
- 6) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;
- 7) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 38. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **26MN/UT**, o pow. 0,98ha, **27MN/UT**, o pow. 0,31ha, **28MN/UT**, o pow. 1,62ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi turystyczne;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojeżdż;
- 6) parkingów i miejsc postojowych;
- 7) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 8) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,0,
- b) maksymalna – 1,2;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
- przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,

b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;

6) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;

7) dachy:

- a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
- b) dach płaski.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 39.1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **29MN/UT**, o pow. 0,80ha, **30MN/UT**, o pow. 1,33ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi turystyczne;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;
- 6) parkingów i miejsc postojowych;
- 7) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 8) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dla części terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położonej w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - zakaz zabudowy;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;
- 7) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;
- 8) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **31MN/UT**, o pow. 0,55ha, **32MN/UT**, o pow. 1,06ha, **33MN/UT**, o pow. 1,18ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi turystyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;

- 6) parkingów i miejsc postojowych;
- 7) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 8) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zgodnie z liniami zabudowy na rysunku planu, dopuszcza się zabudowę:
 - a) na terenach 31MN/UT i 32MN/UT na granicy z drogą oznaczoną jako 14KDD, wyłącznie od drugiej kondygnacji, tak by zachowane było przejście i przejazd na drodze oznaczonej jako 14KDD,
 - b) na terenach 32MN/UT i 33MN/UT na granicy z drogą oznaczoną jako 17KDD lub publicznym ciągiem pieszo-jezdnym 14KDX, wyłącznie od drugiej kondygnacji, tak by zachowane było przejście i przejazd na drodze oznaczonej jako 17KDD oraz publicznym ciągu pieszo-jezdnym oznaczonym jako 14KDX;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) urządzenie obszaru obowiązkowego zagospodarowania zielenią na terenie 32MN/UT, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;
- 8) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;
- 9) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski.

§ 41. 1. Wyznacza się teren **zabudowy mieszkaniowej i usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1M/U**, o pow. 0,57ha, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;
- 5) parkingów i miejsc postojowych;
- 6) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;

7) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizację zorganizowanej otwartej przestrzeni publicznej, związanej z funkcją usługową, w obszarze pomiędzy terenem IKP a frontami zabudowy;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 2,25;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 12m,
 - przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 14m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;
- 7) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,5m nad istniejącym terenem;
- 8) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski.

§ 42. 1. Wyznacza się teren **zabudowy mieszkaniowej i usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2M/U**, o pow. 0,34ha, **3M/U**, o pow. 0,14ha, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;
- 5) parkingów i miejsc postojowych;
- 6) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 7) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno–usługowych i usługowych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;
- 6) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;
- 7) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski.

§ 43. 1. Wyznacza się teren **zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, o pow. 0,56ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - funkcja mieszkaniowa związana z obsługą funkcji podstawowej.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ciągów pieszych lub rowerowych, dojazdów i dojść;
- 5) parkingów i miejsc postojowych;
- 6) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 7) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100,0 m² na terenie działki;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych:
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 7,5m;
- 7) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;
- 8) dachy:

- a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
- b) dach płaski.

§ 44. 1. Wyznacza się **tereny usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UT**, o pow. 0,41ha, **2UT**, o pow. 0,25ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi turystyczne, camping i pole namiotowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) funkcja mieszkaniowa oraz usługowa związana z obsługą funkcji podstawowej,
 - b) parking.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) kamperów i przyczep kempingowych;
- 2) urządzeń budowlanych;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dojazdów i dojazd;
- 6) parkingów i miejsc postojowych;
- 7) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 8) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 200,0 m² na terenie działki;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,0;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych:
 - w przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;
- 7) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;
- 8) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski,
 - c) dach jednospadowy,
 - d) dach krzywo powierzchniowy, w tym kolebkowy.

§ 45. 1. Wyznacza się **teren usług turystycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **3UT**, o pow. 0,61ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi turystyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa, związaną z obsługą funkcji podstawowej.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń budowlanych;
- 2) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dojazdów i dojsć;
- 5) parkingów i miejsc postojowych;
- 6) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 7) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 200,0 m² na terenie działki;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) oddzielenie parkingu od części wypoczynkowej zielenią piętrową;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych, mieszkaniowych i usługowo - mieszkaniowych:
 - w przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;
- 8) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;
- 9) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski.

§ 46. 1. Wyznacza się **teren usług turystycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem 4UT, o pow. 0,52ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi turystyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - funkcja mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa związaną z obsługą funkcji podstawowej.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń budowlanych;
- 2) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) dojazdów i dojść;
- 5) parkingów i miejsc postojowych;
- 6) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 7) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 200,0 m² na terenie działki;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) oddzielenie parkingu od części wypoczynkowej zielenią piętrową;
- 7) urządzenie obszaru obowiązkowego zagospodarowania zielenią, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych, mieszkaniowych i usługowo - mieszkaniowych:
 - w przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
 - w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8m;
- 9) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,7m nad istniejącym terenem;
- 10) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dach płaski.

§ 47. 1. Wyznacza się **tereny usług i zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U/ZP**, o pow. 0,11ha, **2U/ZP**, o pow. 0,06ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona - skwer publiczny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ścieżek i dojść;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych.

3. W zakresie zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 0,75;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 7m;
- 5) poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,3m nad istniejącym terenem;
- 6) dachy:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci do 40°,
 - b) dach płaski;
- 7) ustala się wprowadzenie wysokiej i niskiej zieleni ozdobnej w kompozycji z małą architekturą.

§ 48. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**, o pow. 0,06ha, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzonej - skwer publiczny.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ścieżek i dojazdów;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) placów zabaw;
- 5) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych.

3. W zakresie zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz budowy obiektów kubaturowych;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 3) wprowadzenie niskiej zieleni ozdobnej oraz wysokiej wzdłuż płn. i pld. granicy terenu;
- 4) zakaz nasadzeń drzew wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy terenu;
- 5) istniejący rów melioracyjny do zachowania.

§ 49. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2ZP**, o pow. 0,29ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzonej - park publiczny z urządzeniami sportowo- rekreacyjnymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi związane funkcją podstawową.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ścieżek i dojazdów;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) placów zabaw;
- 5) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych.

3. W zakresie zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 7m;
- 5) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci do 40°;

6) wprowadzenie niskiej zieleni ozdobnej, w tym szpaler drzew lub aleja, w kompozycji z małą architekturą.

§ 50. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZP**, o pow. 0,33ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzona - plac publiczny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi związane funkcją podstawową.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ścieżek i dojść;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) placów zabaw;
- 5) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych.

3. W zakresie zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 7m;
- 5) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci do 40°;
- 6) wprowadzenie niskiej zieleni ozdobnej, w kompozycji z małą architekturą.

§ 51. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **4ZP**, o pow. 0,08ha, **5ZP**, o pow. 0,06ha, **7ZP**, o pow. 0,07ha, **9ZP**, o pow. 0,12ha, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzona – skwer publiczny.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ścieżek i dojść;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) placów zabaw;
- 5) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych.

3. W zakresie zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz budowy obiektów kubaturowych;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 3) wprowadzenie wysokiej i niskiej zieleni ozdobnej w kompozycji z małą architekturą.

§ 52. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **6ZP**, o pow. 0,15ha **8ZP**, o pow. 0,18ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzona - skwer publiczny z placem zabaw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi związane funkcją podstawową.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ścieżek i dojść;

- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) placów zabaw;
- 5) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych.

3. W zakresie zasady zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 7m;
- 5) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci do 40°;
- 6) wprowadzenie wysokiej i niskiej zieleni ozdobnej w kompozycji z małą architekturą.

§ 53. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **10ZP**, o pow. 0,63ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzona - plac publiczny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi związane funkcją podstawową.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ścieżek i dojść;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) placów zabaw;
- 5) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych.

3. W zakresie zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 7m;
- 5) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci do 40°;
- 6) wprowadzenie niskiej zieleni ozdobnej, w kompozycji z małą architekturą;
- 7) szpaler lub aleja drzew wzdłuż ciągu pieszego;
- 8) istniejący rów melioracyjny do zachowania jako naturalny zbiornik retencyjny.

§ 54. 1. Wyznacza się tereny **infrastruktury technicznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IT**, o pow. 0,01ha, **2IT**, o pow. 0,01ha, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń budowlanych;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) dojazdów i dojść;
- 4) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 5) zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 5m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15m, przy czym ustalona wysokość nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 6) dachy – dowolne.

§ 55. 1. Wyznacza się **teren komunikacji - plac publiczny**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KP**, o pow. 0,09ha, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – plac publiczny z wydzielonymi miejscami postojowymi.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) ścieżek i dojść;
- 4) wiat, budynków sanitariatów;
- 5) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 6) zieleni.

3. W zakresie zasady zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 0,1;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;
- 5) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci do 40°;
- 6) zagospodarowanie zielenią w połączeniu z małą architekturą.

§ 56. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji - parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **2KS**, o pow. 0,11ha, **3KS**, o pow. 0,09ha, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – parking na minimum 30 miejsc postojowych.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) ścieżek i dojazd;
- 4) budowli terenowych, związanych z udostępnieniem obiektów oraz murów oporowych;
- 5) zieleni.

3. W zakresie zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz budowy obiektów kubaturowych;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 3) urządzenie obszaru obowiązkowego zagospodarowania zielenią, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 57. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ**, o pow. 1,15ha, **2KDZ**, o pow. 1,93ha, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dróg publicznych.

§ 58. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL**, o pow. 1,78ha, **2KDL**, o pow. 1,16ha, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dróg publicznych

§ 59. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, o pow. 1,04ha, **2KDD**, o pow. 0,31ha, **3KDD**, o pow. 0,44ha, **4KDD**, o pow. 0,10ha, **5KDD**, o pow. 0,09ha, **6KDD**, o pow. 0,14ha, **7KDD**, o pow. 0,14ha, **8KDD**, o pow. 0,21ha, **9KDD**, o pow. 0,29ha, **10KDD**, o pow. 0,14ha, **11KDD**, o pow. 0,14ha, **12KDD**, o pow. 0,36ha, **13KDD**, o pow. 0,19ha, **14KDD**, o pow. 0,71ha, **15KDD**, o pow. 0,07ha, **16KDD**, o pow. 0,13ha, **17KDD**, o pow. 0,10ha, **18KDD**, o pow. 0,30ha, **19KDD**, o pow. 0,25ha, **20KDD**, o pow. 0,12ha, **21KDD**, o pow. 0,15ha, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dróg publicznych

§ 60. 1. Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDX**, o pow. 0,09ha, **2KDX**, o pow. 0,03ha, **3KDX**, o pow. 0,07ha, **4KDX**, o pow. 0,10ha, **5KDX**, o pow. 0,04ha, **6KDX**, o pow. 0,02ha, **7KDX**, o pow. 0,06ha, **8KDX**, o pow. 0,07ha, **9KDX**, o pow. 0,07ha, **10KDX**, o pow. 0,06ha, **11KDX**, o pow. 0,02ha, **12KDX**, o pow. 0,03ha, **13KDX**, o pow. 0,09ha, **14KDX**, o pow. 0,01ha, **15KDX**, o pow. 0,02ha, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - publiczny ciąg pieszo-jezdny.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

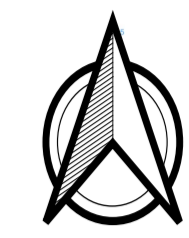
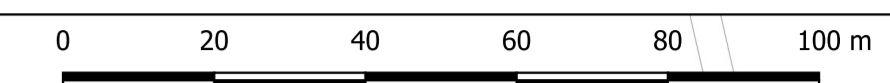
Rozdział 13. Przepisy końcowe

§ 61. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rewal.

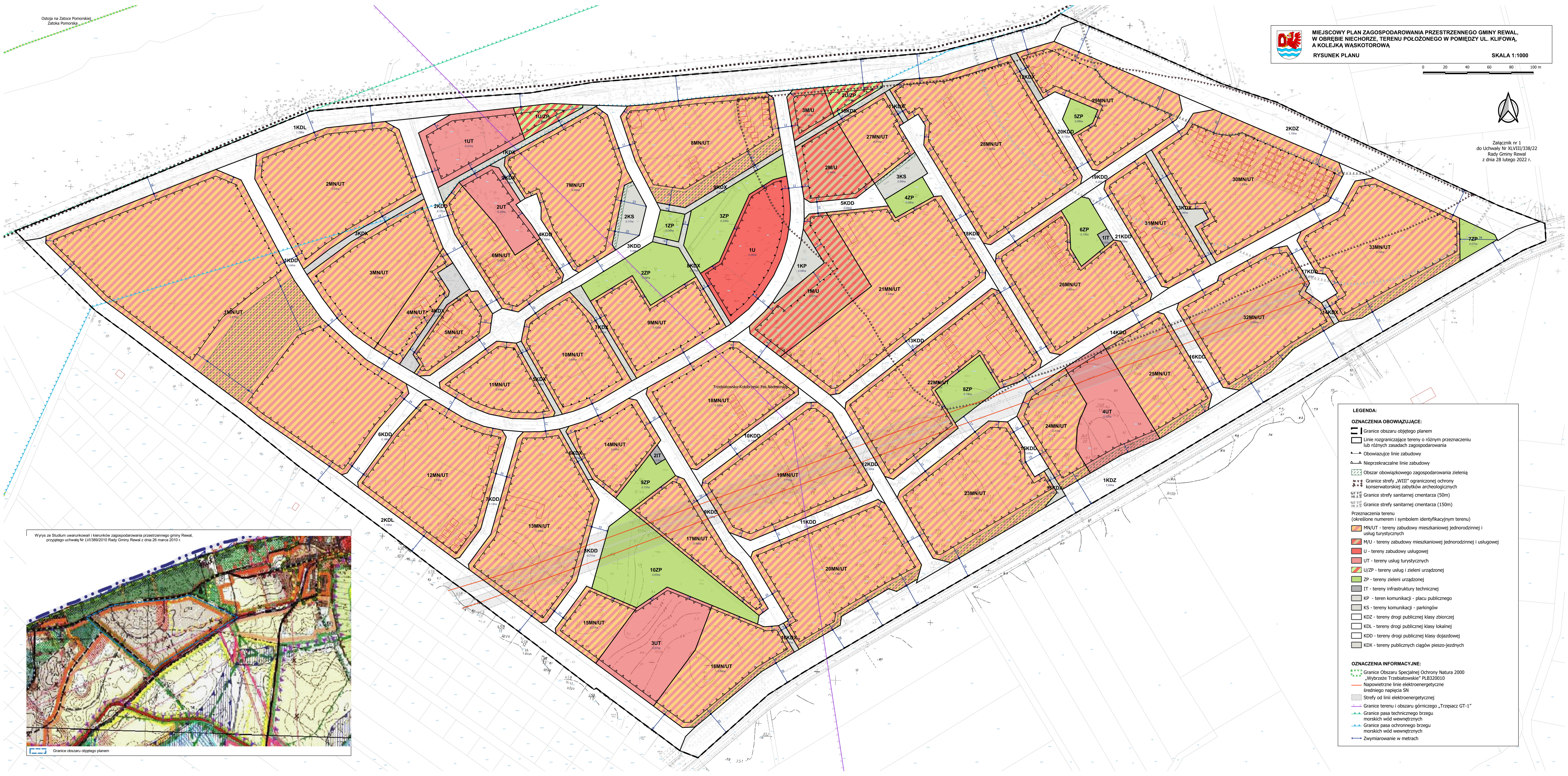
§ 62. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Rewal

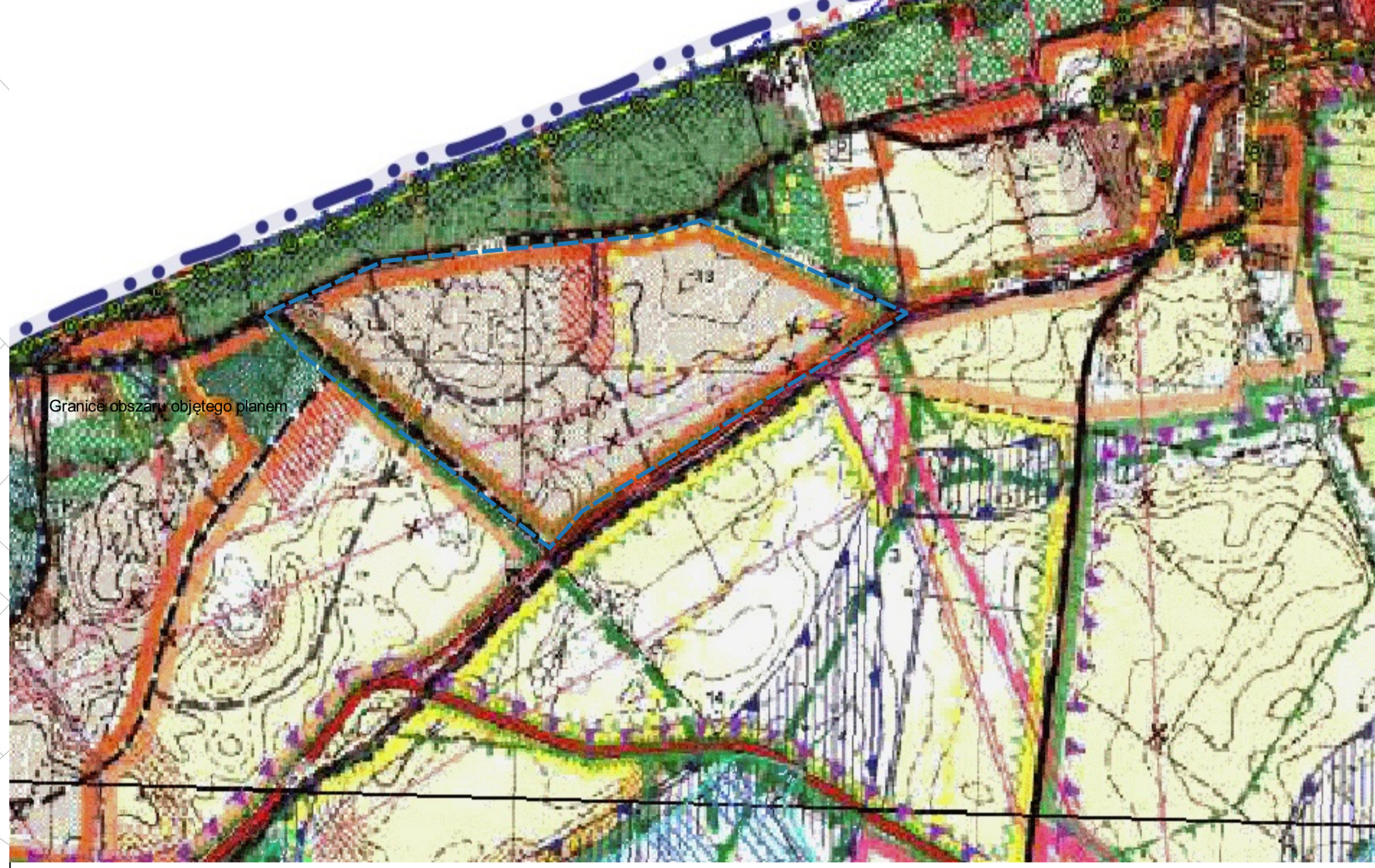
Wanda Szukała- Błachuta



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLVIII/338/22
Rady Gminy Rewal
z dnia 28 lutego 2022 r.



Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal, przyjętego uchwałą Nr LVIII/389/2010 Rady Gminy Rewal z dnia 26 marca 2010 r.



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:

- Granicz obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązuje linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią
- Granicz strefy „VIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Granicz strefy sanitarnej cmentarza (50m)
- Granicz strefy sanitarnej cmentarza (150m)

Przeznaczenia terenu (określone numerem i symbolem identyfikacyjnym terenu)

- MN/UT - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych
- M/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UT - tereny usług turystycznych
- U/ZIP - tereny usług i zieleni urządzonej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- IT - tereny infrastruktury technicznej
- KP - teren komunikacji - placu publicznego
- KS - tereny komunikacji - parkingów
- KDZ - tereny drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL - tereny drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD - tereny drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDX - tereny publicznych ciągów pieszo-jedynych

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Granicz Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Wyspa Trzebiatowska” PLB320010
- Napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN
- Strefy od linii elektroenergetycznej
- Granicz terenu i obszaru górniczego „Trzęsacz GT-1”
- Granicz pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych
- Granicz pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych
- Zwymiarowanie w metrach

Załącznik nr 2 do Uchwały nr XLVIII/338/22 Rady Gminy Rewal z dnia 28.02.2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rewal o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), Rada Gminy Rewal:

1. Stwierdza, że projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 października 2021 r. do 16 listopada 2021 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 8 grudnia 2021 r. W wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag wpłynęły 5 uwag. Wójt Gminy Rewal Zarządzeniem nr 140/2021 z dnia 20 grudnia 2021 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową. Jedną uwagę uwzględniono w całości, cztery uwagi częściowo uwzględniono i częściowo nie uwzględniono.
2. Rozstrzyga, w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową:

L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Uzasadnienie
1	7.12.2021	Osoba prywatna	<p><i>W związku z planowaną zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal, w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową a kolejką wąskotorową wnoszę o dokonanie następujących zmian na obszarze stanowiącym moją współwłasność:</i></p> <p><i>1. W rozdziale 12 par. 25 - teren elementarny 1MN/UT - wnoszę o usunięcie pkt. 3 ust 10) „10) istniejący rów melioracyjny do zachowania jako naturalny zbiornik retencyjny”, gdyż zgodnie z załączoną dokumentacją do projektu uchwały na przedmiotowym terenie nie ma rowu melioracyjnego,</i></p> <p><i>2. W rozdziale 12 par. 25 pkt. 4 - teren elementarny 1MN/UT - wnoszę o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 600 m². Powyższą zmianę wniosko wałem już na etapie konsultacji w piśmie i dnia 26.10.2020 roku. Jednocześnie zwracam uwagę, że w założeniach ogólnych do projektu uchwały w rozdziale 7 par. 11 pkt. 2 ust. 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w dla terenów objętych planem ustalona jest na poziomie 600 m².</i></p> <p><i>3. W rozdziale 12 par. 25 - teren elementarny 1MN/UT - wnoszę o umożliwienie na terenie obszaru obowiązkowego zagospodarowania zielenią lokalizacji miejsc postojowych oraz ciągów pieszo-jezdnich.</i></p> <p><i>4. W rozdziale 12 par. 26 pkt. 4 - teren elementarny 2MN/UT oraz 3MN/UT - wnoszę o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 600 m². Powyższą zmianę wniosko wałem już na etapie konsultacji w piśmie z dnia 26.10.2020 roku. Jednocześnie jak w pkt. 2. zwracam uwagę, że w założeniach ogólnych do projektu uchwały w rozdziale 7 par. 11 pkt. 2 ust. 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w dla terenów</i></p>	<p><i>Ad. 1 Uwzględniono zgodnie z uwagą</i></p> <p>Ad.2 W tym zakresie nie uwzględniono - Dla terenu 1MN/UT, w obowiązującym planie ustalono parcelację zgodną z rysunkiem planu (teren 1MJ,MP) lub zakaz parcelacji (teren 5UT). Wg rysunku działki miały powierzchnie od 1000 m² do 1900 m². Zaproponowana wielkość działki oraz brak narzuconych podziałów na działki (parcele) oraz wydzieleni na tereny o różnych przeznaczeniu, w znacznym stopniu poprawiają możliwości inwestycyjne. Dla większości terenów przeznaczonych pod funkcje MN/UT ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki w wielkości 1000 m². Zapis § 11 dotyczy wyłącznie procedury podziałowo-scaleniowej, a nie podziałów działek geodezyjnych.</p>

			<p>objętych planem ustalona jest na poziomie 600 m². W przypadku konieczności złożenia dodatkowych wyjaśnień proszę o kontakt pod nr telefonu (ukryto numer telefonu)</p>	<p>Ad. 3 Uwzględniono zgodnie z uwagą</p> <p>Ad.4 W tym zakresie nie uwzględniono - Dla terenu 2MN/UT, w obowiązującym planie ustalono parcelację zgodną z rysunkiem planu. Wg rysunku działki miały powierzchnie od 1400 mkw do 2100 mkw. Zaproponowana wielkość działki oraz brak narzuconych podziałów na działki (parcele) oraz wydzieleni na tereny o różnych przeznaczeniu, w znacznym stopniu poprawiają możliwości inwestycyjne. Dla większości terenów przeznaczonych pod funkcje MN/UT ustalono minimalną powierzchnie nowo wydzielanej działki w wielkości 1000 m². Zapis § 11 dotyczy wyłącznie procedury podziałowo-scaleniowej, a nie podziałów działek geodezyjnych.</p>
2	8.12.2021	Osoba prywatna	<p>Uwagi do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową.</p> <p>1. Proszę o uwzględnienie zmiany wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej oraz możliwość umiejscowienia wiat budynków gospodarczych, altan, wiat itp. na terenie oznaczonym symbolem 4MN/UT z 7,5m do maksymalnej wysokości w przypadku budynków z dachami płaskimi - 9m, przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi - 12m, dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan - 8m.</p> <p>W sąsiedztwie znajduje się teren oznaczony symbolem 5MN/UT, który zawiera powyższe zapisy, dodatkowo oba te tereny łączy droga wewnętrzna oraz jedyna zabudowa szeregowa w tym rejonie, w związku z powyższym ujednolicenie zapisów o maksymalnej wysokości zabudowy oraz uwzględnienie budynków gospodarczych itp., pozwoli na uniknięcie dysproporcji oraz zniesie ograniczeniu dla terenu 4MN/UT., który w większości nie został jeszcze zabudowany.</p> <p>2. Wnoszę o zmianę zapisu dla terenu 4MN/UT dotyczący poziomu posadowienia posadzek parterów 0,3 m nad istniejącym terenem na 0,7 m tj. ma to miejsce na sąsiednim terenie 5MN/UT z zabudową szeregową.</p> <p>3. Proszę o wprowadzenie zapisu dotyczącego dopuszczenia budowli terenowych, murów oporowych na terenie 4MN/UT w związku z różnicą terenu.</p> <p>4. Biorąc pod uwagę dynamiczny rozwój tego terenu, proszę ująć w zapisach dotyczących tereny zieleni urządzonej - ZP, możliwość lokalizacji obiektów rekreacji, boisk, kortów tenisowych, siłowni zewnętrznych, placów zabaw itp.</p> <p>5. Proszę o zmianę zapisu wysokości dominanty z 2m do 3m oraz 60 % zabudowy. Zapis ten pozwoli na umiejscowienie sauny, siłowni oraz innych usług podnoszących atrakcyjność obiektów a zarazem zwiększenie dochodu właściciela co w odniesieniu do słów Wójta Gminy Rewal na zebraniu wiejskim w miejscowości Niechorze w dniu 18.10.2021 r., cyt "bogatszy mieszkaniec to bogatsza gmina", będzie miało przełożenie w zwiększeniu wpływów do budżetu Gminy Rewal.</p>	<p>Ad. 1 Uwzględniono zgodnie z uwagą</p> <p>Ad. 2 Uwzględniono zgodnie z uwagą</p> <p>Ad. 3 Taki zapis znajduje się w ust. 2 ustaleniach dla terenu 4MN/UT</p> <p>Ad. 4 Uwzględniono – dodano zapis o dopuszczeniu lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw, nie wymieniając konkretnych rodzajów urządzeń</p> <p>Ad. 5 Zmieniono zapis o wysokości dominanty – do 3m. Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany zapisy z 20% na 60%. Podniesienie 60% powierzchni zabudowy o 3m, nie będzie stanowiło dominanty (wykusz, wieża, ryzalit, itp.), a</p>

3	8.12.2021	Osoba prywatna	<p><i>Dzień dobry, poniżej wskazuję uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, teren pomiędzy ul. Kolejową a kolejką wąskotorową: Teren elementarny 25 MN/UT, dz. nr geod. 269/14 obręb Niechorze</i></p> <p><i>1) zwiększenie z 200 mkw do 250 mkw powierzchni użytkowej mieszkalnej</i></p> <p><i>2) par. 19 ust. 2 - (...) szerokość do 14 m dla napowietrznej linii elektroenergetycznej sN zgodnie z przepisami odrębnymi - pozostawienie zapisu dotyczącego rozbiórki/usunięcia istniejących linii napowietrznych,</i></p> <p><i>3) zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy do odległości 2m od strony ul. Długiej stanowiącej działkę drogową - WT par, 12 ust. 10 oraz ustawa o drogach publicznych</i></p>	<p>kolejną kondygnację.</p> <p>Ad. 1 W tym zakresie nie uwzględniono - Zapis ten jest elementem kształtowania polityki przestrzennej Gminy Rewal i wprowadzony jest w takim kształcie we wszystkich planach miejscowych.</p> <p><i>Ad. 2 Uwzględniono zgodnie z uwagą</i></p> <p>Ad. 3 W tym zakresie nie uwzględniono - Linia zabudowy ustalona została w odległości 5m od linii rozgraniczającej terenu, tak jak w planie obowiązującym oraz analogicznie jak dla większości pozostałych terenów.</p>
4	8.12.2021	Osoba prywatna	<p><i>Składamy prośbę o wprowadzenie uwag w projekcie uchwały do zmiany planu między Kolejka wąskotorowa a ul. Klifową w Niechorzu, zmiany poniżej:</i></p> <p>1. <i>Na terenie 33MN/UT została błędnie zaznaczona linia napowietrzna - ta linia została skablowana i nie istnieje , proszę o usunięcie linii napowietrznej z mapy na terenie 33MN/UT ponieważ jest to błąd , proszę udać się w teren i zobaczy że tej linii napowietrznej nie ma. Wnioskuje o : usunięcie oznaczenia nieistniejących linii napowietrznych na terenie 33MN/UT z mapy.</i></p> <p>2. <i>Proponowana intensywność zabudowy(1) w projekcie uchwały do zmiany planu między Kolejka wąskotorowa a ul. Klifową w Niechorzu na terenach których jestem właścicielem tj 30 MN/ UT , 31 MN/UT , 32 MN/UT , 33 MN/UT uniemożliwi mi w przypadku realizacji inwestycji z basenem realizacją czy parkingami podziemnymi wykonanie jednej z kondygnacji nadziemnych, poniżej uzasadniam :</i></p> <p><i>Maksymalny proponowany współczynnik Intensywności zabudowy to 1.</i></p> <p><i>w przypadku wybudowania kondygnacji podziemnej np. podbasenie, parking, spa, basen doprowadzi to do braku możliwości do wybudowania jednej z kondygnacji nadziemnych ponieważ do tego wskaźnika wlicza się również kondygnacje podziemne oraz balkony na podstawie wyroku Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 27 sierpnia 2013 r. II SA/Wr 4Z5/13. Wskaźnik intensywności zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</i></p> <p><i>Wyrok sądu z dnia 27 sierpnia 2013 r. II SA/Wr475/13 nie dopuszcza możliwości zapisu w MPZP "do intensywności zabudowy nie wlicza się kondygnacji podziemnych "</i></p> <p><i>Dla przykładu : działka 1000m2 , dopuszczone jest na niej 25 % zabudowy + 5 % zabudowy dla basenu o powierzchni pow. 100 m2 co daje nam 30 % zabudowy</i></p> <p><i>Zasada wyliczenia intensywności zabudowy : Dla przykładu :</i></p> <p><i>1000m2 działka , Kondygnacja podziemna = 300m2 + 3x300m2 kondygnacja nadziemna , suma powierzchni kondygnacji = 1200m2 podzielone przez powierzchnię działki 1000m2 daje współczynnik 1,2.</i></p> <p><i>Proszę wziąć pod uwagę że każdy basen całoroczny musi być podpiwniczony i posiadać tzw "podbasenie" które wlicza się do wyliczania intensywności zabudowy. Proszę również wziąć pod uwagę że do wyliczania wskaźnika intensywności zabudowy wchodzi balkony co dodatkowo powinno wpłynąć na podniesienie tego współczynnika.</i></p> <p><i>Proszę wziąć pod uwagę że nawet budowa parkingów</i></p>	<p><i>Ad. 1 Uwzględniono – z rysunku usunięto informację o tym fragmencie linii Sn, natomiast na podkładzie mapowym pozostają słupy linii Sn.</i></p> <p><i>Ad. 2 Uwzględniono zgodnie z uwagą, wskaźnik intensywności ustalono na poziomie 1,2</i></p>

		<p>podziemnych zablokuje możliwość realizacji jednej z kondygnacji nadziemnych .</p> <p>Proszę wziąć pod uwagę że współczynnik 1,3 przy budowie kondygnacji podziemnej i balkonów nie pozwoli na wybudowanie garażu czy wiaty z grillem dla gości .</p> <p>tak więc po wnikliwym uzasadnieniu wnosimy o ; zwiększenie współczynnika zabudowy do minimum 1,3 na terenach których jestem właścicielem tj : 30 MN/UT , 31MN/UT , 32 MN/UT , 33 MN/UT .</p> <p>3. +5 procent - musi być zapis że również na istniejące baseny/spa aby uniknąć interpretacji że dotyczy tylko nowo budowanych obiektów tak by obiekty które są w rozbudowie czy też mają już basen mogły skorzystać równorzędnie z tych zapisów. Wnoszę o zapis : +5 procent dotyczy również obiektów istniejących z basenami, spa.</p> <p>4. Będziemy budować apartamenty pensjonatowe o powierzchni 65- 70m2 gdy z naszego doświadczenia wynika że co roku wymagania ludzi wynajmujących zwiększają się , na te chwile najlepiej wynajmują się apartamenty o powierzchni 40-50m2, patrząc 15 lat w tył wystarczyło 10-15m2, zaś patrząc 15 lat w przód wiemy że będzie to coraz większa powierzchnia - potrzebny zapis że 1 miejsce postojowe na 1 lokal zaś nie większy jak 65m2- 70m2 a nie 50m2 jak w propozycji uchwały . Wnoszę o zapis: 1 miejsce postojowe na 1 lokal nie większy jak 65m2-70m2 .</p> <p>5. Wnoszę o dopuszczenie na terenach zielonych lokalizacje Boisk do Padla , Tenisa ziemnego , stołowego , siłowni zewnętrznych , placów zabaw itp .</p> <p>6. Wnoszę o wpisanie do planu dominanty o wysokości do 3 metrów oraz 60% powierzchni budynku , uzasadnienie : W MPZP pobierowo-pustkowo część północna jest zapis że dominanta może mieć 4 metry , ja Wnioskuje o 3 metry , dodatkowo uzasadniam że na dominancie o wysokości do 2 metrów nie zrealizujemy np części spa takiej jak gabinety masażu , sali fitness czy siłowni.</p> <p><u>Wnoszę o zapis : dominanty do 3 metrów oraz 60% powierzchni budynku .</u></p> <p>7. Strona 5 , punkt 11 , podpunkt 2 zakazuje się : blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych - nie istnieje technologia dla chłodni i mroźni inna jak blaszana.</p> <p>Wnoszę o zapis : wprowadzenie zapisu umożliwiającego zlokalizowanie chłodni , mroźni na tym planie w technologii dostępnej na rynku tj. stalowej.</p> <p>8. Wnoszę o zapis prześwitu 40% w związku z materiałem dostępnym na rynku</p> <p>Uzasadniam : większość producentów materiałów z betonów – ażurowych podaje prześwit 40%.</p> <p>9. Zapis o dachach płaskich -</p> <p>Patrząc na mapę nowego planu w którym zmienia się zapis z "linie napowietrzne 15kv do usunięcia " na "linie napowietrzne " co oznacza dla mnie zablokowanie znacznej części terenu 32MN/UT którego jestem właścicielką wnoszę o zapis który pozwoli na tym terenie uratować mi część utraconego terenu pod zabudowę tj zapis który dopuszcza dachy płaskie do 12 metrów - dzięki temu będę mogła w tym terenie wybudować np pokoje dwupoziomowe z antresolami czyli odzyskam to co straciłam w związku ze zmianami na tym planie , w przypadku pozytywnego rozpatrzenia mojej prośby proszę o uznanie za nieistotne punktu nr 14 w tym piśmie .</p> <p>Wnoszę o : dla terenu 32MN/UT dachy płaskie do 12 metrów.</p> <p>10. Dodatkowe +5% na spa , baseny, siłownie było rewolucyjnym pomysłem w Gminie Rewal ponieważ bardzo mocno wpłynęło na konkurencyjność Gminy Rewal względem innych Gmin , ponieważ znacząco zachęciło inwestorów do budowania obiektów całorocznych ze Spa , basenem , siłownią , dało dużo</p>	<p>Ad. 3 W tym zakresie nie uwzględniono - Zapis w planie jest jednoznaczny, w takiej formie funkcjonuje w innych planach, nie było problemów z jego interpretacją, wobec czego nie ma potrzeby wprowadzanie dodatkowych ustaleń w tym zakresie.</p> <p>Ad. 4 Uwzględniono - usunięto drugą część zapisu, pozostawiając odniesienie do jednostki mieszkalnej, bez wskazywania jej wielkości.</p> <p>Ad. 5 Uwzględniono – dodano zapis o dopuszczeniu lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw, nie wymieniając konkretnych rodzajów urządzeń</p> <p>Ad. 6 Zmieniono zapis o wysokości dominanty – do 3m.</p> <p>W tym zakresie nie uwzględniono - Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany zapisy z 20% na 60%. Podniesienie 60% powierzchni zabudowy o 3m, nie będzie stanowiło dominanty (wykusz, wieża, ryzalit, itp.), a kolejną kondygnację</p> <p>Ad. 7 W tym zakresie nie uwzględniono - Blaszane garaże oraz blaszane obiekty gospodarcze stanowią substandardowy obiekt architektoniczny, niezależnie od funkcji jaką pełnią, dlatego też zostały zakazane w obszarze opracowania.</p> <p>Ad. 8 Uwzględniono - Usunięto zapis całkowicie, gdyż regulują to przepisy odrębne i technologie producentów.</p> <p>Ad. 9 W tym zakresie nie uwzględniono - Dla terenu MN/UT opracowania przyjęto wysokość zabudowy – dla budynków z dachami płaskimi 9m, dla budynków z dachami spadzistymi 12m.</p> <p>Ad. 10 W tym zakresie nie uwzględniono - Zapis o możliwości powiększenia powierzchni zabudowy o dodatkowe 5% w przypadku lokalizacji usług odnowy</p>
--	--	--	--

		<p>nowych miejsc pracy , sprawdziło się . <i>W związku z powyższym wnoszę o zapis ;</i> <i>Dodatkowe 10% do zabudowy przy wybudowaniu Aquaparku . w moim przypadku ten zapis zdecyduje czy w Niechorzu powstanie inwestycja z Aquaparkiem czy nie.</i></p> <p>II. Rozdział 8 , 12.1.1 "dla terenów zabudowy oznaczonych symbolem MN/UT, M/U ustala się maksymalną powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego - 200,0m² dla każdej działki budowlanej;" mamy działkę 7000m² na której chcemy wybudować również swój dom - ten zapis ogranicza nas do 200m² . Mamy 3 dzieci, jeśli będziemy chcieli wybudować im domy to mogą one mieć max 200m². nawet jak działka ma 2000 czy 3000 tys m² czy 7000m². Posiadamy potrzebę wybudowania większych domów, zarówno dla naszej całej rodziny jak i dla naszych dzieci w przyszłości.</p> <p><i>Wnosimy o procentowy zapis w stosunku do powierzchni działki gdyż zapis powyższy jest niesprawiedliwy w przypadku naszym, gdzie posiadamy działkę 7000m² .</i></p> <p>12. 1.Ujawnia się strefę ochrony funkcyjnej (pasy technologiczne) o szerokości 14m (po 7m od osi linii) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne. - <i>proszę o zmniejszenie strefy ochrony funkcyjnej do 5 m od linii, ponieważ jeśli nie uda się usunąć tych linii daje mi to większą możliwość zagospodarowania całego terenu dopóki istnieją te linie na terenach 33/MN/UT i 32 MN/UT którego jestem właścicielem . Zapis jest niezgodny z normami które określają odległość do linii średniego napięcia 15kv zgodnie z :</i> <i>Rozporządzeniem Ministra infrastruktury z dnia 6.02.2003 w sprawie bezpieczeństwa i higieny Pracy podczas wykonywanych robót budowlanych które to określa odległość do linii napowietrznych do 15kv na odległości 5 metrów</i> <i>Wnosimy o zapis : Ujawnia sie strefę ochrony funkcyjnej (pasy technologiczne) o szerokości 10m (po 5m od osi linii) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej! średniego napięcia SN. w obrębie których obowiązują przepisy odrębne .</i></p> <p>13. Wnoszę o zapis dla terenu 32MN/UT i 33MN/UT wnoszę o taki sam zapis jak dla terenu 31/32MN/UT czyli łącznik - jestem właścicielem tych terenów.</p> <p>14. Proszę o nie zmienianie zapisu na mapie z "linie napowietrzne 15kv do usunięcia " na "linie napowietrzne 15kv " , informuje że w roku 2020 złożyłam pozew przeciwko Enea i głównym argumentem tego pozwu Jest oświadczenie Enea iż nie wnoszą uwag do starego planu w którym linie napowietrzne zostały opisane jako do usunięcia , obszar zablokowany przez linie 10600m² (dziesięć tysięcy sześćset metrów kwadratowych) , moje roszczenie do Enea jest zasadne tylko w przypadku pozostawienia tego zapisu , proszę zauważyć że jeśli gmina zgodzi się Enea na zmianę tego zapisu - przejmie również odpowiedzialność za zablokowanie obszaru którego jestem właścicielem o powierzchni 10600m² .</p> <p>15. Wnoszę o zapis w MPZP : <i>Zakazuje się remontu, przebudowy, rozbudowy linii napowietrznych 15kv na terenach których jestem właścicielem tj : 32MN/UT oraz 33MN/UT.</i> <i>Uzasadnienie : Nowy plan zabrania budowania nowych linii napowietrznych na terenie całego planu , nie uwzględnia jednak że zabrania się remontu , rozbudowy czy przebudowy co jest tożsame z powstaniem nowych linii napowietrznych , brak takiego zapisu narazi mnie na nieokreślone w czasie blokowanie moich działek .</i></p> <p>16. Wnoszę o zapis pozwalający na wykonanie lukarny do 70 - 76% długości połaci dachu. <i>Uzasadniam : przy kącie dachu 45 stopni taki zapis</i></p>	<p>biologicznej jest wypracowanym elementem kształtowania polityki przestrzennej Gminy Rewal i wprowadzony jest w takim kształcie we wszystkich planach miejscowych.</p> <p>Ad. 11 W tym zakresie nie uwzględniono - Zapis ten jest wypracowanym elementem kształtowania polityki przestrzennej Gminy Rewal i wprowadzony jest w takim kształcie we wszystkich planach miejscowych.</p> <p>Ad.12 W tym zakresie nie uwzględniono - Została wprowadzona w odległości zgodnie z wnioskiem ENEA, nie jest to ustalenie planu a jedynie informacja. W planie nie wprowadzono w formie ustaleń żadnych ograniczeń, odwołano się do przepisów odrębnych.</p> <p><i>Ad. 13 Uwzględniono zgodnie z uwagą</i></p> <p><i>Ad. 14 Uwzględniono zgodnie z uwagą</i></p> <p><i>Ad. 15 Uwzględniono - Pozostawiono zapisy obowiązującego planu – informacje o linii 15kV do usunięcia</i></p> <p>Ad. 16 W tym zakresie nie uwzględniono - Lukarna do</p>
--	--	--	--

			<p>pozwole na wykorzystanie ostatniej kondygnacji nie w 50% bo tak interpretuje wydział architektury w gryficach, gdy w Planie nie ma zapisu o lukarnie, A w przypadku 70 - 75% pozwole na większe wykorzystanie ostatniej kondygnacji gdyż większość skosów będzie w łazienkach , wpłynie to również korzystnie na przychody gminy z tytułu podatku od nieruchomości dla gminy, gdyż będzie mniej skosów na ostatniej kondygnacji.</p> <p>17. Wnoszę o podniesienie wysokości dachów płaskich do 9,50 metra z uwagi na możliwość lokalizacji w parterze basenu kąpielowego. Wysokość basenu w świetle pomieszczenia powinna wynosić minimum 3 metry, co daje wysokość kondygnacji brutto 3,3 metra. Zakładając, że budynek jest wyniesiony tylko 10 cm ppt a kondygnacje: druga i trzecia mają brutto (2,50+0,3 m strop z warstwami wykończeniowymi) 2,8 metra , daje nam to sumę = 0,1 + 3,3 + 2,8 + 2,7 = 8,9 metra. Pozostaje do dyspozycji jedynie 10 cm , co jest wysokością niewystarczającą na Izolacje termiczna stropodachu w świetle obowiązujących od 2021 roku warunków technicznych.</p> <p>W związku z tym wnoszukujemy o zmianę maksymalnej wysokości budynku przy dachach płaskich z 9,0 do 9,5 metra, co zapewni możliwość skutecznej izolacji termicznej obiektu,</p> <p>18. Wnoszę o zapis pozwalający na wykonanie dachów krzywoliniowych.</p> <p>19. Proszę o dodanie zapisu o możliwość sprzedaży z foodtrucków.</p>	<p>proponowanej długości dachu nie jest lukarną a kolejną kondygnacją.</p> <p>Ad. 17 W tym zakresie nie uwzględniono - Dla terenu MN/UT opracowania przyjęto wysokość zabudowy – dla budynków z dachami płaskimi 9m.</p> <p>Ad. 18 Uwzględniono - Dodano zapis w części ogólnej o możliwości realizacji na obiektach sportowych indywidualną formę architektoniczną dachu wynikającą z zastosowanej technologii</p> <p>Ad. 19 W tym zakresie nie uwzględniono - Foodtrack nie jest zabudową, sprzedaż z foodtracków nie jest ustaleniem planu miejscowego</p>
--	--	--	---	--

Załącznik nr 3 do Uchwały nr XLVIII/338/22 Rady Gminy Rewal z dnia 28.02.2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rewal o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 – tekst jedn. z późn. zm.) Rada Gminy Rewal rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
 - 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”;
 - 2) wydatki z budżetu gminy;
 - 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXII/144/20 Rady Gminy Rewal z dnia 4 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową.

W obszarze zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal, w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową, przyjęty uchwałą Rady Gminy Rewal nr XLIII/312/02 z dnia 16 sierpnia 2002 r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 - tekst jedn. z późn. zm.), stworzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Rewal do uchwalenia. Przedmiotową zmianę planu miejscowego uchwała się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego terenu oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Celem opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Niechorzu, pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową jest:

- dopuszczenie lokalizacji trzeciej kondygnacji nadziemnej,
- ustalenie wysokości kalenicy do 9,00 dla zabudowy do dwóch kondygnacji i wysokości kalenicy do 12,00 m dla zabudowy do trzech kondygnacji,
- dopuszczenie wykonania dachów płaskich oraz innych pokryć dachu i ich kolorów,
- zwiększenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w przypadku budowy basenów kąpielowych i usług odnowy biologicznej,
- likwidacja obowiązku lokalizacji usług w parterach budynków,
- likwidacja zakazu zabudowy towarzyszącej na działkach mieszkaniowej zabudowy szeregowej,
- dopuszczenie funkcji campingu samochodowego.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do powstania zabudowy w sposób zrównoważony oraz korzystny w kontekście kształtowania ładu przestrzennego.

A.Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1.Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

a.wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w przedmiotowym planie miejscowym jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę usługową, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry oraz wskaźniki zabudowy, parametry dachów etc. Realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;

b.walory architektoniczne i krajobrazowe – projektowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługowa oraz usług turystycznych, znajduje się sąsiedztwie skupisk zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Parametry i wskaźniki dla zabudowy, mogące powstać na mocy niniejszego planu, uwzględniają parametry ustalone w dotychczas obowiązującym planie miejscowym.;

c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony środowiska oraz zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; w obszarze objętym planem ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej. Obszar planu nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - grunty objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia, w procedurze obowiązującego planu miejscowego; przedmiotowy plan miejscowy wprowadza także zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w miejsca parkingowe dla osób posiadających kartę parkingową (niepełnosprawnych);

d. walory ekonomiczne przestrzeni – uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jej zasięgu m.in. ze względu na bardziej elastyczne zapisy w zakresie parametrów zabudowy oraz wprowadzenie korekt istniejących ustaleń zgodnie z częścią wniosków właścicieli nieruchomości;

e. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności oraz terenów wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym;

f. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na położenie obszaru objętego planem oraz jego charakter nie wpłynie on negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa; Wymaganie zostanie spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

g. potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – na obszarze objętym planem dopuszczona jest realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, również sieci szerokopasmowych,

h. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowej zmiany planu miejscowego zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;

i. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;

j. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza uchwała zakłada i dopuszcza realizację i rozbudowę systemów zaopatrzenia ludności w wodę.

2. Wymogi art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

Uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jej potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

W trakcie procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęło 16 wniosków od właścicieli terenów. Wnioski zostały rozpatrzone częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie (szczegółowe uzasadnienia przedstawiono w tabeli Wykaz wniosków).

Zarówno projekt zmiany planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu. Wnioski oraz uwagi do przedmiotowej zmiany planu

zostały rozpatrzone z poszanowaniem zarówno publicznego interesu lokalnej społeczności, jak i interesów prywatnych.

3. Wymogi art. 1 ust. 4

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612, z 2005 r. poz. 141 oraz z 2018 r. poz. 1669), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

ad. 1. Plan dąży do zminimalizowania transportochłonności poprzez wyznaczenie niezbędnych dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdnych – oprócz wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym, nie wyznacza się nowych dróg, zrezygnowano z dwóch ciągów pieszo-rowerowych zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości.

ad. 2. W planie nie wyznacza się nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, jedynie uwzględnia i sankcjonuje istniejące i wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

ad. 3. Plan uwzględnia potrzeby pieszych, w tym osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie obowiązku kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym oraz obowiązek wyznaczenia odpowiedniej ilości miejsc zaopatrzonych w kartę.

ad. 4. Plan miejscowy przewiduje zabudowę na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w infrastrukturę techniczną, adekwatnych dla nowej i planowanej zabudowy.

B. Ustalenia przedmiotowej uchwały a ich zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Rewal przyjęła uchwałę Nr LXV/452/10 z dnia 29 października 2010 r. w sprawie oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal. W związku ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz zmianą stanu prawnego, stwierdza częściowy brak aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Rewal Nr LVI/389/2010 z dnia 26 marca 2010 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal.

C. Ustalenia przedmiotowej uchwały i ich wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowego planu, jego realizacja wpłynie w dłuższej perspektywie w sposób umiarkowanie korzystny na dochody gminy dzięki wpływom z podatku od nieruchomości oraz renty planistycznej.

Zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283 - tekst jednolity z późn. zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową, na środowisko:

-uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gryficach;

-projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono w/w organom do zaopiniowania;

-projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 października 2021 r. do 16 listopada 2021 r. W dniu 9 listopada 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do w/w dokumentów. Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie, tj. do 8 grudnia 2021 r., złożono 5 uwag do projektu zmiany planu miejscowego. Wójt Gminy Rewal Zarządzeniem nr 140/2021 z dnia 20 grudnia 2021 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową. Jedną uwagę uwzględniono w całości, cztery uwagi częściowo uwzględniono i częściowo nie uwzględniono. Uwzględnienie uwag i wprowadzone w ślad za tym korekty w projekcie zmiany planu nie wymagały ponowienia procedury planistycznej.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

-rozstrzygnięcie Rady Gminy Rewal o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

-rozstrzygnięcie Rady Gminy Rewal o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

-dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Rewal uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową, jest uzasadnione.