

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY REWAŁ W OBRĘBIE NIECHORZE, TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE  
SKRZYŻOWANIA UL. TRZEBIATOWSKIEJ Z DROGĄ WOJEWÓDZKĄ NR 102**

**PROJEKT UCHWAŁY RADY GMINY REWAŁ**



■ Rewal ■ Wrocław ■  
październik 2023



INNOVA Jarosław Osiadacz  
Na Polance 12D/5  
51-109 Wrocław  
tel./fax. (071) 789 36 66  
e-mail [jaroslaw.osiadacz@innovaconsulting.pl](mailto:jaroslaw.osiadacz@innovaconsulting.pl)

## UCHWAŁA NR ...../...../2023

### RADY GMINY REWAL

z dnia ..... 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego w rejonie skrzyżowania ul. Trzebiatowskiej z drogą wojewódzką nr 102 – etap 1**

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 2023 r., poz. 40 - 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 2023 r. poz. 977 - tekst jedn. z późn. zm.), oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXII/145/20 Rady Gminy Rewal z dnia 4 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego w rejonie skrzyżowania ul. Trzebiatowskiej z drogą wojewódzką nr 102, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego w rejonie skrzyżowania ul. Trzebiatowskiej z drogą wojewódzką nr 102 – etap 1, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego w rejonie skrzyżowania ul. Trzebiatowskiej z drogą wojewódzką nr 102 – etap 1;
  - 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego w rejonie skrzyżowania ul. Trzebiatowskiej z drogą wojewódzką nr 102 – etap 1;
  - 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 połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 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, 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;
- 6) **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;
- 7) **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 dojazdów i dojazdów, których realizacja może nastąpić przed realizacją przeznaczenia podstawowego), o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;
- 8) **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 zadaszania wiaty;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 10) **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;
- 11) **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 wycieczkowymi połączonymi z rekreacją i rozrywką, zwiedzaniem, uprawianiem sportu, wycieczkami;
- 12) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami, mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do najwyżej 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) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) 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) teren obsługi komunikacji – **UKS**;
- 2) tereny produkcyjno-usługowe – **P/U**;
- 3) teren zieleni izolacyjnej – **ZI**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
- 5) tereny komunikacji – **KDS**;
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD**;
- 7) teren drogi wewnętrznej – **KDW**.

**§ 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, 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 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z wyjątkiem stacji transformatorowych.

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

3. Ustala się poziom posadowienia posadzek parterów nie wyższy niż 0,3m nad istniejącym terenem.

4. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych.

5. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się:

- 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;
- 2) 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;
- 3) zakaz stosowania sidingu winylowego w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu**

**§ 7.1.** Obszary objęte niniejszym planem znajdują się w całości w granicach:

- 1) Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH320017;
- 2) Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010;

na których 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.
4. 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 §15 - §16.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- § 8. 1. Plan wyznacza następujące przestrzenie publiczne ogólnodostępne – KDD, KDS.
2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

- § 9. 1. Ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu, w granicach:
- 1) Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017;
  - 2) Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010.
2. Ustala się obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych związanych z położeniem obszaru objętego planem w zasięgu granic złoża wód termalnych „Trzęsacz GT-1” Nr 16751.

#### **Rozdział 6**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

- § 10.1. 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 terenu UKS – 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna powierzchnia działki dla terenów P/U – 5000m<sup>2</sup>;
  - 3) minimalna szerokość frontu działki dla terenów: UKS, P/U – 16m;
  - 4) 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. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej, rowerowej i pieszej, na

powiększenie powierzchni działek sąsiadujących oraz dla regulacji granic.

## **Rozdział 7**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 11. 1.** Ustala się 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 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 12.1.** Ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi przyległe do obszaru opracowania:
  - a) drogę publiczną klasy głównej – w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 102 Międzyzdroje – Kołobrzeg,
  - b) drogę publiczną klasy zbiorczej – ul. Trzebiatowską,
  - c) drogę publiczną klasy dojazdowej 1KDD,
  - d) drogę wewnętrzną 1KDW;
- 2) obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów w granicach planu, z przyległych dróg publicznych 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 8m;
- 2) zachowanie wymagań ochrony przeciwpożarowej.

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

**§ 13.** W zakresie miejsc postojowych:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w ilości:
  - a) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40,0m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla obiektów gastronomicznych – min. 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne,
  - c) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. a-b – min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych – 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki, na której jest realizowana inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 3) 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 – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 14.1.** 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.

**§ 15.** 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;
- 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.

**§ 16.** W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie zbiorowym do oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszcza się 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 stosowania technik oczyszczania ścieków opartych o rozsączkowywanie w gruncie.

2. Nakazuje się neutralizowanie ścieków przemysłowych przed przyjęciem do kolektorów gminnych, poprzez stosowanie specjalnych urządzeń i technologii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 17.** W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony lub 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.

**§ 18.** 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 22m (po 11m od osi linii) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN oraz o szerokości do 14m (po 7m od osi linii) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne.

**§ 19.1.** W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

2. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz.

**§ 20.** 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.

**§ 21.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

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

**§ 22.** 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 10** **Stawki procentowe**

**§ 23.** 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: UKS, P/U;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 24.1.** Wyznacza się **teren obsługi komunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UKS**, o pow. 1,69ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi obsługi komunikacji,
  - b) rzemiosło usługowe,
  - c) bazy transportowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) parkingi,
  - b) usługi nieuciążliwe,
  - c) usługi turystyczne, o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m<sup>2</sup>,
  - d) funkcja mieszkaniowa, o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m<sup>2</sup>.

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 dojeżdż;
- 5) 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) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,0,
  - b) maksymalna – 1,05;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków:
    - w przypadku budynków z dachami płaskimi – 10m,
    - przypadku budynków z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi – 12m,
    - przy czym dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 5m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15m;
- 6) dachy:
  - a) dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
  - b) dach płaski.

4. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 2000m<sup>2</sup>.

**§ 25.1.** Wyznacza się **teren zabudowy produkcyjno - usługowej**, o pow. 7,50ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) rzemiosło produkcyjne i usługowe,
  - b) składy, magazyny, bazy transportowe,
  - c) handel hurtowy,

- d) usługi obsługi komunikacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) parkingi,
  - b) usługi nieuciążliwe,
  - c) usługi turystyczne, o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m<sup>2</sup>,
  - d) funkcja mieszkaniowa, o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m<sup>2</sup>.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,0,
  - b) maksymalna – 1,4;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – 12m, przy czym dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 5m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15m;
- 6) dachy – dowolny.

4. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 5000m<sup>2</sup>.

§ 25.1. Wyznacza się teren **zabudowy produkcyjno - usługowej**, o pow. 2,05ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **2P/U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) rzemiosło produkcyjne i usługowe,
  - b) składy, magazyny, bazy transportowe,
  - c) handel hurtowy,
  - d) usługi obsługi komunikacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) parkingi,
  - b) usługi nieuciążliwe,
  - c) usługi turystyczne, o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m<sup>2</sup>,
  - d) funkcja mieszkaniowa, o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m<sup>2</sup>.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,0,
  - b) maksymalna – 1,4;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – 12m, przy czym dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 5m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15m;
- 6) dachy – dowolny.

4. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 5000m<sup>2</sup>.

§ 26.1. Wyznacza się **teren zieleni izolacyjnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZI**, o pow. 1,10ha, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 2) zakaz zabudowy.

§ 27.1. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS**, o pow. 0,32ha, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe.

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

- 1) ustala się zakaz zabudowy;
- 2) w liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) urządzeń wodnych i hydrotechnicznych;
- 3) ochronie podlegają istniejące urządzenia wodne i hydrotechniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDS** o pow. 0,08ha, **2KDS** o pow. 0,18ha, **3KDS** o pow. 0,03ha, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny komunikacji;
- 2) ciągi piesze;
- 3) drogi dla rowerów.

2. W zakresie zasady zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - c) miejsc postojowych;
  - d) zieleni.

§ 29. 1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD** o pow. 0,15ha, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej (część korytarza drogi - poszerzenie).

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 30.** 1. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW** o pow. 0,30ha, dla której ustala się przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.

2. W zakresie zasady zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1,:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych,
  - d) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
  - e) zieleni.

## **Rozdział 12**

### **Przepisy końcowe**

**§ 31.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rewal.

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

*Przewodniczący Rady*