

U C H W A L A Nr XVIII/122/95

Rady Gminy w Rewalu

z dnia 2 grudnia 1995 roku

w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. nr 16, poz. 95 ; Nr 34, poz. 199; Nr 43, poz. 253; Nr 89, poz. 518; z 1991 r. Nr 4, poz. 18 i Nr 110, poz. 479; z 1992 r. Nr 85, poz. 428 i Nr 100, poz. 499; z 1993 r. Nr 17, poz. 70; z 1994 r. Nr 86, poz. 397 i Nr 122, poz. 503 oraz z 1995 r. Nr 2, poz. 6; Nr 74, poz. 368 i Nr 124, poz. 601) art. 1 pkt 25 litera "f" ustawy z dnia 17 maja 1995 r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 34, poz. 198; Nr 43, poz. 253; z 1991 r. Nr 95, poz. 425; Nr 107, poz. 464 i Nr 114, poz. 492) oraz art. 8 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415) Rada Gminy uchwala, co następuje :

§ 1.

W ustaleniach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rewal w Planie ogólnym miejscowości POBJEROWO, uchwalonego dnia 27 stycznia 1988 r. Nr uchwały XXV/125/88, uchyla ustalenia dotyczące obszaru pomiędzy ulicami : Honiuszki, Kilińskiego, Kawalerskiej i Jana z Kolna do Mazowieckiej w kierunku północnym do morza, według granic oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2.

- W miejsce uchylonych ustaleń uchwala się :
- tekst planu (ustalenia formalne, ogólne i szczegółowe), stanowiące załącznik Nr 1 do uchwały, (niepublikowany) ;
 - rysunek planu w skali 1 : 500, stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały ;
 - rysunek zasad obsługi infrastruktury techniczną, stanowiący załącznik Nr

- 2 -

3 do niniejszej uchwały, (niepublikowany).

§ 3.

Ustalenia według § 2 po wejściu w życie będą stanowić podstawę decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 4.

Wysokość opłat według art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmian jak wyżej, ustala się na 10 % .

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie w 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego.

Przewodniczący Rady

Roman Chałupnik

m. POBIEROWO























miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - CENTRUM

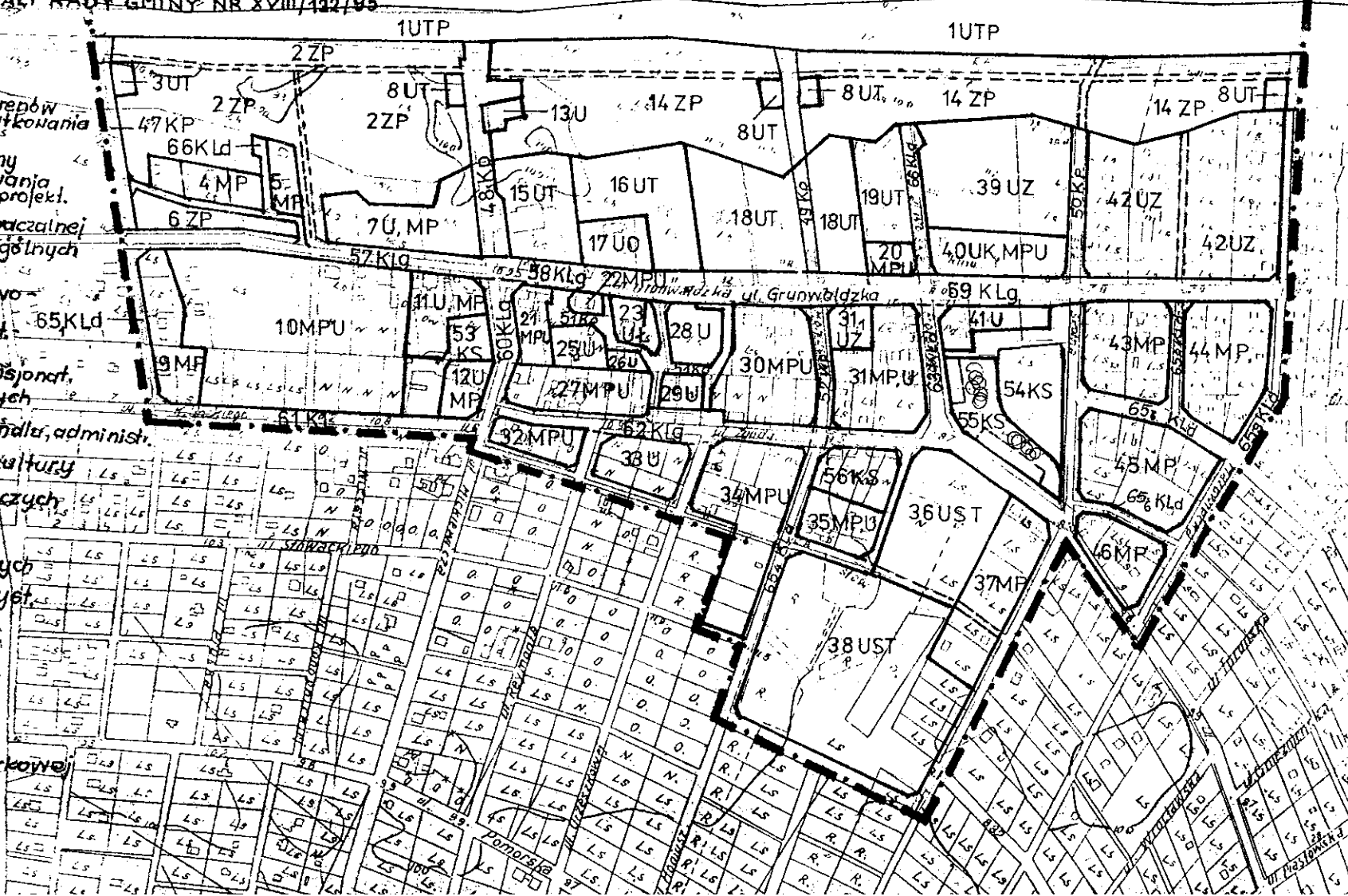
USŁUGOWE

MORZE BAŁTYCKIE

ZAK. NR 2. DO UCHWAŁY RADY GMINY NR XVIII/122/95

LEGENDA

-  obszar objęty planem
-  linie podziału wewnątrz terenów o tym samym sposobie użytkowania 5% okreg. i projekt.
-  linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
-  linie zabudowy i istn. i projekt.
-  linie zabudowy nieprzekraczalnej
-  numer ewidencji poszczególnych ustaleń planu
-  tereny zabudowy usługowo-pensjonatowej
-  tereny zabudowy pensjonat-usługowej
-  tereny zabud. mieszk.-pensjonat.
-  tereny usług turystycznych
-  tereny usług: gastron., handla, administ.
-  tereny usług: oświaty, kultury
-  tereny parkingów zbiorczych
-  tereny zieleni parkowej
-  tereny urządzeń plażowych
-  tereny urząd. sport. - turyst.
-  ulice lokalne
-  ulice lokalne główne
-  ulice lokalne dojazdowe
-  ciągi piesze
-  grupy drzew zieleni parkowej
-  pojedyncze drzewa



T E K S T P L A N U

I. USTALENIA FORMALNE

1.1. Zmiany w planie obejmują obszar ~ 42 ha, pokazany na rysunku zmian w planie.

1.2. Ustalenia rysunkowe są dwojakiego rodzaju :

- obowiązujące w granicach kartometryczności mapy - naniesione liniami ciągłymi,
- do uściślenia w trakcie procesu ustalania lokalizacji - naniesione liniami przerywanymi.

1.3. Pod użytymi w tekście sformułowaniami należy rozumieć :

- a/ UTp - tereny plażowe wraz z wydumą
- b/ MPU - tereny zabudowy pensjonatowo-usługowej z usługami wbudowanymi w obiekty, a nie stanowiące odrębnych obiektów kubaturowych. Dopuszczalne mieszkania właścicieli i obsługi pensjonatu.
- c/ UMP - tereny zabudowy usługowej z funkcją pensjonatową jako uzupełniającą
- d/ U - tereny zabudowy usługowej o dowolnym programie, z ograniczeniem funkcji mieszkaniowej wyłącznie do obsługi obiektu do 10 % kubatury.
- e/ UT - obiekty i urządzenia obsługi turystycznej z ograniczeniem funkcji mieszkalnej do 30 % kubatury obiektów
- f/ ZP - zielen parkowa - teren publicznie dostępny z zachowaniem rygorów zieleni ochronnej
- g/ KL - ulice lokalne do obsługi "Centrum" (g - główne, d - dojazdowe)
- h/ Kp - ciągi piesze
- i/ Ks - parkingi zbiorcze, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe)
- j/ wysokość zabudowy oznacza wysokość od poziomu terenu w najniższym punkcie do posadzki w najwyższej położonych pomieszczeniach użytkowych z tolerancją $\pm 0,3$ m. Akcenty architektoniczne o powierzchni do 5 % powierzchni zabudowy mogą być wyższe niż ustalono w ustaleniach szczegółowych.
- k/ Procent powierzchni zabudowy oznacza stosunek procentowy powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi trwałymi, bez podcieni do całkowitej powierzchni działki

1.4. Powierzchnie obszarów elementarnych są orientacyjne (do celów bilansów urbanistycznych) z dokładnością do 0.01 ha

2. USTALENIA OGÓLNE

- a/ Przedmiotowy obszar stanowi centrum usługowo - mieszkalne Pobierowa. Zakazane są :
 - wznoszenie obiektów do hodowli zwierząt
 - organizowanie produkcji przemysłowej
 - lokowanie stacji paliw płynnych, targowisk oraz innych działalności powodujących uciążliwości wchodzące na teren sąsiada
- b/ Istniejąca zielen wysoka podlega ochronie. Niezbędne wycinki drzew muszą być poprzedzone uzyskaniem zgody i wniesieniem opłaty według odrębnych przepisów gminnych.
- c/ Jako nośniki energii zaleca się energię elektryczną oraz gaz.
- d/ Budynki usytuowane przy ul. Grunwaldzkiej nr 5, 37, 49, 66, 67, znajdują się w ewidencji zabytków. Ich przebudowa musi być uzgadniana z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- e/ Zakazuje się zabudowy i zainwestowania wydmy białej.

2.1. Zasady kształtowania zabudowy

Na obszarze planu dopuszcza się :

- zabudowę pensjonatową w formie małych obiektów lub ich zespołów
- zabudowę jednorodziną szeregową i wolnostojącą
- zabudowę usługową

Warunki zabudowy każdego terenu są określone na planszy podstawowej i w ustaleniach szczegółowych.

Ustala się obowiązek usuwania barier dla niepełnosprawnych w ramach przebudów i remontów.

Przewidywana zabudowa nie może przekraczać ustalonych na planszy linii zabudowy.

Podział na działki musi być dostosowany do zasad istniejącego podziału pokazanego na planszy. Ustala się wymóg budowy wysokich (przestrzennych) dachów, krytych dachówką lub podobnymi materiałami.

Nowoprojektowane budynki wolnostojące, pensjonatowe, mieszkalne lub usługowe, muszą być lokalizowane w nawiązaniu do istniejącej zabudowy według zasad określonych na planszy i w tekście.

Ustala się obowiązek zachowania wysokiej estetyki rozwiązań architektonicznych oraz wysokiego standardu wystroju wznoszonych i przebudowywanych budynków.

2.2. Infrastruktura społeczna

Oświata

Ustala się korzystanie ze szkół poza obszarem centrum, istniejące przedszkole może być przeznaczone na inne cele usługowe.

Handel, gastronomia, inne usługi

Dopuszcza się organizowanie usług na działkach przeznaczonych na usługi, w budynkach mieszkalnych, oraz pensjonatowych

Ochrona zdrowia

Istniejący ośrodek zdrowia przy ul. Grunwaldzkiej pozostawia się do dalszego użytkowania, z możliwością rozbudowy.

2.3. Zasady kształtowania systemu komunikacyjnego

Obecne zasady przebiegu ciągów komunikacyjnych pozostawia się bez zmian. System należy uzupełnić o ciągi piesze.

Na parkingach zaleca się realizację kilku miejsc postojowych dla autokarów na każdym parkingu.

Każdy właściciel (użytkownik) jest obowiązany zorganizować miejsca parkingowe na swojej działce w ilości odpowiadającej potrzebom jej mieszkańców lub klientów. Dotyczy to wszystkich jednostek elementarnych.

2.4. Zasady uzbrojenia terenu

a/ Zaopatrzenie w wodę

Ustala się 100% zaopatrzenie w wodę pitną z wodociągu zbiorowego, z lokalizacją urządzeń do ujmowania i uzdatniania wody poza obszarem Centrum.

b/ Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków

1. Ustala się objęcie całego obszaru Centrum odbiorem ścieków przez większą sieć kanalizacyjną.
2. W przypadku zastosowania przepompowni ścieków typu "szczelnego" należy zachować strefę 15 m od obiektów stałego przebywania ludzi

c/ Unieszkodliwianie odpadów

1. Ustala się wywóz i unieszkodliwianie odpadów powstających na terenie Centrum, poza jego terenem w ramach systemu ogólnogminnego (centralna oczyszczalnia oraz wysypisko w Gostyniu).
2. Plany realizacyjne zagospodarowania działek winny uwzględniać usytuowanie pojemników na odpady i dojazd samochodów odbierających odpady.

e/ Elektroenergetyka

1. Ustala się zasilanie Centrum napięciem 0,4 kV, za pośrednictwem stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Ustala się dalsze funkcjonowanie istniejących stacji i możliwość budowy nowych, odpowiednio do rosnących w czasie potrzeb.
2. Sieć 15 kV na terenie Centrum wyłącznie kablowa, rodzaje sieci niskiego napięcia wg potrzeb i możliwości inwestorów, z preferencją sieci kablowych
3. Zaleca się stopniową likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych i zastępowanie ich w ramach remontów i modernizacji, sieciami kablowymi.

f/ Zaopatrzenie w gaz

1. Ustala się możliwość dalszej rozbudowy istniejącej sieci gazowej na obszarze Centrum, zasilanej ze stacji redukcyjnej 1^o, leżącej poza obszarem opracowania.
2. Istnieje potrzeba zarezerwowania w ciągach ulicznych pasów do lokalizacji gazociągów o ciśnieniu do 0,4 MPa.

g/ Ciepłownictwo

1. Nie przewiduje się budowy sieci ciepłowniczych, pozostawiając rozwiązania lokalne.
2. Po doprowadzeniu gazu przewiduje się pokrycie znacznej części potrzeb ciepłowniczych energią gazową.

h/ Telekomunikacja

1. Ustala się obsługę telekomunikacyjną przez centralę leżącą w obszarze Centrum w budynku poczty.
2. Należy zapewnić funkcjonowanie linii telefonicznych tranzytowych miejscowych i międzymiastowych przebiegających przez teren Centrum
3. Nowe realizacje linii teletechnicznych powinny być kablowe z preferencją dla linii kablowych w kanalizacji teletechnicznej

3. Ustalenia szczegółowe

OBSZAR ELEMETARNY				USTALENIA PLANU	
Nr	symbol	pow. [ha]	nr geod. działek	istniejące użytkowanie przeznaczenie terenu	wytyczne do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu
1	2	3	4	5	6
1	UTp	2.94	648	Teren brzegu morskiego - plaża Przeznacza się na rekreację publiczną o podstawowej funkcji kąpieliska morskiego	<ol style="list-style-type: none"> Należy objąć zagospodarowaniem uwzględniającym publiczne wykorzystanie oraz zasady ochrony brzegu klifowego i terenów określanych jako „wydina szara”. Nie dopuszcza się zabudowy trwałej, z wyjątkiem obiektów ochrony brzegu. Wszelkie inwestycje prowadzone na terenie wydmy szarej nie objętej dotychczas zainwestowaniem wymagają uzyskania uzgodnienia organu ochrony przyrody. Podstawą do uzgodnienia będzie wykonanie na koszt inwestora inwentaryzacji flory i fauny przez rzeczoznawcę Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa.
2	ZP	2.64	158 173	Zieleń wysoka - leśne tereny ochronne brzegu morskiego, w administracji częściowo Urzędu Morskiego w Szczecinie i częściowo Gminy Rewal. Dopuszcza się przeznaczenie na publiczną zieleni parkową o specjalnym zakresie konserwacji i użytkowania, z zachowaniem podstawowej funkcji ochronnej.	<ol style="list-style-type: none"> Wyznaczenie nadmorskiej alei spacerowej z punktami widokowymi z niezbędnymi dojściami. Zagospodarowanie winno być wykonane z uwzględnieniem wymogów ochrony przyrody i wybrzeża morskiego akceptowanych przez Urząd Morski i Wydział Ochrony Środowiska U.W. w Szczecinie.
3	UT	0.04	158 cz.	Teren zieleni wysokiej Dopuszcza się usługi przyplażowe jak: sanitariaty o szerokim programie usług, wypożyczalnia sprzętu plażowego, punkt medyczny itp.	<ol style="list-style-type: none"> Wysokość zabudowy ~3,5m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. Wysoki standard realizowanej kubatury Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m Dopuszcza się przeznaczenie na usługi przyplażowe jak: sanitariaty o szerokim programie usług, wypożyczalnia sprzętu plażowego, punkt medyczny itp., z zastrzeżeniem, że na etapie przygotowania inwestycji, inwestor uzyska formalną akceptację Dyrektora Urzędu Morskiego zgodnie z Art. 36 p.1 i 4 ustawy o obszarach morskich RP i administracji morskiej z 21 marca 1991 r. (Dz.U. Nr 32, poz. 131).
4	MP	0.24	159 168 158 cz.	Teren częściowo zabudowany budynkami parterowymi o funkcji domków letniskowych. Przeznacza się na mieszkalnictwo pensjonatowe	<ol style="list-style-type: none"> Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki. Wysokość zabudowy 6m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. Wystrój budynków oraz standard użytych materiałów zharmonizowany z leśnym charakterem otoczenia. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
5	MP	0.16	170 171	Tereny zabudowy letniskowej, domki wolnostojące parterowe. Przeznacza się na mieszkalnictwo pensjonatowe	<ol style="list-style-type: none"> Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki. Wysokość zabudowy 6m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. Wystrój budynków oraz standard użytych materiałów zharmonizowany z leśnym charakterem otoczenia. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m.
6	ZP	0.30	172	Tereny zieleni leśnej Przeznacza się na publiczną zieleni parkową	Zagospodarowanie dostosowane do funkcji rekreacyjnej oraz izolacyjnej

Ustalenia szczegółowe c.d.

1	2	3	4	5	6
7	UMP	0.48	277 173cz 174,285 378,278 279,580 579cz, 286cz 668,624 286/2 669cz, 579cz	Teren zabudowy usługowej, zabudowa parterowa z wysokimi dachami. Przeznacza się pod funkcję usługową. Funkcja mieszkaniowo-pensjonatowa jako uzupełniająca	<ol style="list-style-type: none"> 1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wystrój budynków oraz standard użytych materiałów owosokich walorach estetycznych 4. Elewacje od strony północnej i zachodniej winny być dostosowane do planowanego przekształcenia istniejącej zieleni w park spacerowy. 5. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m <p>Zmienia się układ działek 277,174,285,378,278,286,668.</p>
8	UT	0.16 0.04*4		Teren zieleni wysokiej. Dopuszcza się pod usługi przyplażowe jak: sanitariaty o szerokim programie usług, wypożyczalnia sprzętu plażowego, punkt medyczny itp.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wysokość zabudowy ~3,5m n.p.t. 2. Wysoki standard realizowanej kubatury 3. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m 4. Dopuszcza się przeznaczenie na usługi przyplażowe jak: sanitariaty o szerokim programie usług, wypożyczalnia sprzętu plażowego, punkt medyczny itp., z zastrzeżeniem, że na etapie przygotowania inwestycji, inwestor uzyska formalną akceptację Dyrektora Urzędu Morskiego zgodnie z Art. 36 p.1 i 4 ustawy o obszarach morskich RP i administracji morskiej z 21 marca 1991 r. (Dz.U. Nr 32, poz.131).
9	MP	0.36	214 215/3cz 215/4 215/5 215/6 371	Teren zabudowy mieszkalno-pensjonatowej o niskiej intensywności zabudowy Przeznacza się na mieszkalnictwo pensjonatowe z możliwością rozbudowy obiektów istniejących i budowy nowych	<ol style="list-style-type: none"> 1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
10	MPU	2.22	215/3cz 215/7 601	Teren zabudowany o niskiej intensywności zabudowy, użytkowany jako ośrodek wypoczynkowy. Przeznacza się pod zabudowę usługowo-pensjonatową	<ol style="list-style-type: none"> 1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
11	UMP	0.36	216 218cz 249	Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej Przeznacza się na zabudowę usługową i jako uzupełniająca mieszkalno-pensjonatową	<ol style="list-style-type: none"> 1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
12	UMP	0.15	352 219cz	Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności zabudowy Przeznacza się pod zabudowę usługowo-pensjonatową	<ol style="list-style-type: none"> 1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
13	U	0.05	675	Teren zabudowy usługowej Przeznacza się pod zabudowę usługową	<ol style="list-style-type: none"> 1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m

Ustalenia szczegółowe c.d.

1	2	3	4	5	6
14	ZP	3.72		Teren zieleni wysokiej - leśne tereny ochronne brzegu morskiego Dopuszcza się przeznaczenie na publiczną zielenią parkową o specjalnym zakresie konserwacji i użytkowania, z zachowaniem podstawowej funkcji ochronnej	1. Wyznaczenie nadmorskiej alei spacerowej z punktami widokowymi z niezbędnymi dojazdami. 2. Zagospodarowanie winno być wykonane z uwzględnieniem wymogów ochrony przyrody i wybrzeża morskiego akceptowanych przez Urząd Morski i Wydział Ochrony Środowiska U.W. w Szczecinie
15	UT	0.54	287	Teren usług gastronomicznych Przeznacza się na usługi turystyczne, głównie gastronomia, z dopuszczeniem innych usług oraz zabudowy pensjonatowej.	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
16	UT	0.72	288/1 288/2 288/3 288/4 288/5 288/6 288/7 288/8 288/9 288/10 289	Teren zieleni wysokiej podzielony na działki (jedna zabudowana), Przeznacza się na usługi turystyczne.	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 6 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m 5. Funkcja mieszkalna do 30% kubatury obiektu.
17	UOU	0.27	290	Teren usług oświaty - istn. przedszkole Przeznacza się na usługi oświaty, z możliwością przekształcenia na inny rodzaj usług	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
18	UT	1.18	570 571 291cz 293cz	Teren zalesiony, częściowo zabudowany, o niskiej intensywności zabudowy, wykorzystywany jako pole namiotowe. Przeznacza się na usługi turystyczne, z warunkiem udostępnienia istniejącego przejścia nad morze do użytku publicznego	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
19	UT	0.39	293cz	Teren zabudowy mieszkaniowej letniskowej oraz usługowej Przeznacza się na usługi turystyczne	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
20	MPIJ	0.09	375	Teren zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej i usługowej. Przeznacza się na budownictwo pensjonatowe i usługowe	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m

Ustalenia szczegółowe c.d.

1	2	3	4	5	6
21	MPIJ	0.11	719cz	Usługi handlowe, gastronomiczne oraz bud. gospodarcze wyeksploatowane, przeznaczone do rozbiórki. Przeznacza się na budownictwo pensjonatowe i usługowe.	1.Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki. 2.Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3.Wysoki standard realizowanej kubatury 4.Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
22	MPIJ	0.05	240	Teren zabudowany budynkiem 1,5 kondygnacyjnym mieszkalno-usługowym Przeznacza się na budownictwo pensjonatowe i usługowe	1.Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 2.Wysoki standard realizowanej kubatury 3.Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
23	UŁ	0.11	572cz	Teren istniejącej poczty. Przeznacza się pod usługi łączności. Dopuszczalne mieszkalnictwo funkcyjne do 50% kubatury	1.Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki. 2.Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3.Wysoki standard realizowanej kubatury 4.Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
24	U	0.07	572cz	Teren zabudowy usługowej. Przeznacza się pod usługi	1.Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki. 2.Wysokość zabudowy do 5 m n.p.t. 3.Wysoki standard realizowanej kubatury 4.Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
25	U	0.15	314	Teren zabudowy usługowej. Przeznacza się pod usługi	1.Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki. 2.Wysokość zabudowy do 5 m n.p.t. 3.Wysoki standard realizowanej kubatury 4.Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
26	U	0.04	572cz	Teren częściowo zabudowany obiektami o charakterze usługowym. Przeznacza się pod usługi	1.Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki. 2.Wysokość zabudowy do 5 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3.Wysoki standard realizowanej kubatury 4.Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
27	MP U	0.42	591 602 722 723	Teren zabudowy wolnostojącej mieszkaniowej z częściowym wykorzystaniem dla potrzeb letniskowych i usług nieuciążliwych. Przeznacza się na mieszkalnictwo pensjonatowej.	1.Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki. 2.Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3.Wysoki standard realizowanej kubatury 4.Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
28	U	0.21	63 331 332 379 930	Teren zabudowy usługowej, parterowej. Przeznacza się pod usługi.	1.Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki. 2.Wysokość zabudowy do 5 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3.Wysoki standard realizowanej kubatury 4.Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
29	U	0.09	930	Teren zabudowy usługowej, parterowej.(straż pożarna) Przeznacza się pod usługi.	1.Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki. 2.Wysokość zabudowy do 5 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3.Wysoki standard realizowanej kubatury 4.Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m

Ustalenia szczegółowe c.d.

1	2	3	4	5	6
30	MPIJ	0.72	190 191 199 200 221 367 584 583	Teren zabudowy wolnostojącej mieszkaniowej z częściowym wykorzystaniem dla potrzeb letniskowych i usług nieuciążliwych. Przeznacza się na mieszkalnictwo pensjonatowe, z dopuszczeniem usług	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
31	MPIJ	0.60	187 188 193 196 197 198.1 725cz	Tereny zabudowy mieszkalno-pensjonatowej z usługami. Przeznacza się na mieszkalnictwo pensjonatowe, z dopuszczeniem usług.	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
31a	UZ	0.15	725cz	Teren zabudowy usługowej Przeznacza się pod usługi zdrowia	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 5 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
32	MPIJ	0.21	270 271 677 727	Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami. Przeznacza się na mieszkalnictwo pensjonatowe, z dopuszczeniem usług.	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
33	U	0.37	126cz 231/1cz 231/2 231/3 281;282 283;284 924,925 926,927 928	Teren zabudowy usługowej. Przeznacza się pod usługi.	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 5 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
34	MPIJ	0.57	123cz 124 127 128 129 746	Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami. Przeznacza się na mieszkalnictwo pensjonatowe, z dopuszczeniem usług. Wyznacza się nowy podział na działki	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 7 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m

Ustalenia szczególne c.d.

1	2	3	4	5	6
35	MPU	0.80	250 251dr 528cz	Tereny zabudowy mieszkaniowej. Przeznacza się na mieszkalnictwo pensjonatowe, z dopuszczeniem usług.	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 7 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
36	US UT	0.75	551cz	Teren wolny od zabudowy, użytkowany okolicznościowo jako teren sezonowych usług rozrywkowych Przeznacza się pod usługi sportowe i turystyczne - otwarte baseny kąpielowe Obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej - wymaga koncepcja zagospodarowania całości terenu. Zakaz realizacji obiektów mieszkalnych.	1. Zabudowa kubaturowa może być realizowana wyłącznie dla obsługi urządzeń sportowo-turystycznych. 2. Wysokość zabudowy do 7 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
37	MP	0.57	388 389 390 391 392dr 393 346	Tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej. Przeznacza się na mieszkalnictwo pensjonatowe.	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
38	US UT	3.20	232 550 551	Teren wolny od zabudowy, użytkowany okolicznościowo Przeznacza się pod usługi sportowe i turystyczne jak : - wielofunkcyjne boiska sportowe, - miejsca gier i rozrywek umysłowych - place zabaw - krąg taneczny - kręgi na ogniska - muszla koncertowa Obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej - wymaga koncepcja zagospodarowania całości terenu. Zakaz realizacji obiektów mieszkalnych.	Główne zasady rozmieszczenia funkcji pokazano na rysunku planu. Nie są to przesądzenia programowe ani lokalizacyjne, lecz ilustracja zasad zagospodarowania. 1. Zabudowa kubaturowa może być realizowana wyłącznie dla obsługi urządzeń sportowo-turystycznych. 2. Wysokość zabudowy do 7 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m 5. Zbiornik p.poz otwarty - do utrzymania 6. Dopuszcza się lokalizację zbiorników wyrównawczych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę
V 39	UZ	1.20	296cz	Teren zieleni wysokiej .. Przeznacza się pod funkcję uzdrowiskową. Do czasu realizacji programu uzdrowiska: - użytkowanie jako zieleni parkowa. - dopuszcza się realizację obiektów nietrwałych, o gabarytach do 3m i funkcji związanej z użytkowaniem parku.	1. Intensywność zabudowy wg norm dla funkcji uzdrowiskowych 2. Wysokość zabudowy do 10 m plus dach dowolny 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m

Ustalenia szczegółowe c.d.

1	2	3	4	5	6
40	UK MPU	0.54	296cz	Teren częściowo zabudowany - usługi i istn. kino Przeznacza się pod centrum kultury gminy	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
41	U	0.30	342/2 380 381 548 561	Teren zabudowy usługowej. Przeznacza się pod usługi.	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 5 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
42	UZ	1.60	298;299 300;301 302;303 304;305 306;307 308;309 310;311 312 313-318	Tereny zieleni wysokiej podzielone na działki, częściowo zabudowane obiektami usługowymi (stołówka) i domkami letniskowymi. Przeznacza się pod funkcję uzdrowiskową. Do czasu realizacji programu uzdrowiska tem należy wykorzystywać wg istniejącego sposobu użytkowania, wykluczając możliwość lokalizacji nowej kubatury o charakterze trwałym	1. Intensywność zabudowy wg norm dla funkcji uzdrowiskowych 2. Wysokość zabudowy do 10 m plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45° 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
43	MP	0.55	603	Teren częściowo zabudowany, Przeznacza się pod zabudowę mieszkalno-pensjonatową. Wyznacza się nowy podział na działki.	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
44	MP	0.72	605	Teren częściowo zabudowany, zabudowa wolnostojąca o funkcji mieszkaniowo-letniskowej Przeznacza się pod zabudowę mieszkalno-pensjonatową. Wyznacza się nowy podział na działki.	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
45	MP	0.72	401.1 401.2 401.3 401.4 401.5 401.6 401.7	Teren częściowo zabudowany, zabudowa wolnostojąca o funkcji mieszkaniowo-letniskowej Przeznacza się pod zabudowę mieszkalno-pensjonatową. Wyznacza się nowy podział na działki.	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m
46	MP	0.36	368 491	Teren częściowo zabudowany, zabudowa wolnostojąca o funkcji mieszkaniowo-letniskowej Przeznacza się pod zabudowę mieszkalno-pensjonatową. Wyznacza się nowy podział na działki.	1. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki. 2. Wysokość zabudowy do 10 m n.p.t. plus dach przestrzenny o nachyleniu do 45°. 3. Wysoki standard realizowanej kubatury 4. Ogrodzenie o ile występuje do wysokości 1,1 m

Ustaleni a szczegółowe c.d.

K O M U N I K A C J A					U S T A L E N I A P L A N U	
O B S Z A R E L E M E N T A R N Y					istniejące użytkowanie przeznaczenie terenu	wytyczne do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu
Nr	sył nb.	pow. [ha]	długość [m]	nr geod. działek		
1	2	3	3a	4	5	6
47	Kp	0.16	167	650	Istniejące przejście na plażę Przeznacza się pod ciąg pieszki na plażę	1. Utwardzenie przejścia 2. Wykonanie bezpiecznego zejścia w warunkach brzegu urwistego, w tym dla osób niepełnosprawnych 3. Oświetlenie przejścia 4. Wyposażenie ciągu pieszkiego w elementy małej architektury, ławki, kosze na śmieci, zielen ozdobna itp. 5. Wymagana wysoka estetyka i jakość wykonania.
48	Kp	0.39	185	287cz	Istniejące przejście na plażę Przeznacza się pod ciąg pieszki na plażę	1. Utwardzenie przejścia 2. Wykonanie bezpiecznego zejścia w warunkach brzegu urwistego, w tym dla osób niepełnosprawnych 3. Oświetlenie przejścia 4. Wyposażenie ciągu pieszkiego w elementy małej architektury, ławki, kosze na śmieci, zielen ozdobna itp. 5. Wymagana wysoka estetyka i jakość wykonania.
49	Kp	0.20	105	292 293cz 291cz	Istniejące przejście na plażę Przeznacza się pod ciąg pieszki na plażę	1. Utwardzenie przejścia 2. Wykonanie bezpiecznego zejścia w warunkach brzegu urwistego, w tym dla osób niepełnosprawnych 3. Oświetlenie przejścia 4. Wyposażenie ciągu pieszkiego w elementy małej architektury, ławki, kosze na śmieci, zielen ozdobna itp. 5. Wymagana wysoka estetyka i jakość wykonania.
50	Kp	0.14	130	297	Istniejące przejście na plażę Przeznacza się pod ciąg pieszki na plażę	1. Utwardzenie przejścia 2. Wykonanie bezpiecznego zejścia w warunkach brzegu urwistego, w tym dla osób niepełnosprawnych 3. Oświetlenie przejścia 4. Wyposażenie ciągu pieszkiego w elementy małej architektury, ławki, kosze na śmieci, zielen ozdobna itp. 5. Wymagana wysoka estetyka i jakość wykonania.

Ustalenia szczegółowe c.d.

1	2	3	3a	4	5	6
51	Kp	0.19		572	Istniejące nieuporządkowane główne przejścia piesze obok obiektów usługowych. Przeznacza się na główne ciągi piesze - handlowe, wymagające szczególnie starannego ich zaprojektowania i wykonania	1.Szerokość przejść dostosowana do obsługi pawilonów. 2.Nawierzchnia utwardzona z zastosowaniem różnicowań kolorów podkreślających funkcję miejsca 3.Oświetlenie ciągów na całej długości. 4.Wyposażenie ciągu pieszego w elementy małej architektury, ławki, kosze na śmieci, zieleni ozdobna itp. 5.Wszystkie przejścia dostosować do wymogów ruchu osób niepełnosprawnych.
52	Kp		115	724	Istniejąca ulica dojazdowa. Przeznacza się pod pieszojezdnię. Szerokość w liniach rozgraniczenia 9,0m	Przebudowa na całej długości z dostosowaniem do ruchu pieszego - bez krawężników
53	Ks	0.30		217cz 218 219	Teren nieuporządkowany, czasowo użytkowany do parkowania. Przeznacza się pod parking publiczny na około 200 miejsc.	Pożądane wykonanie zacielenia miejsc parkingowych. Docelowo możliwość parkowania dwupoziomowego.
54	KS.	0.78		549cz 772cz 879	Główny przystanek komunikacji autobusowej. Utrzymuje się istniejące przeznaczenie z rozbudową o funkcje usługowe.	1.Lokalizacja wiaty przystankowej - poczekalni dla pasażerów 2.Wyposażenie terenu w elementy małej architektury, ławki, kosze na śmieci itp
55	Ks	0.42		549cz	Teren częściowo zadrzewiony. Przeznacza się pod parking publiczny na około 70 miejsc.	Przy realizacji parkingu zachować maksymalną ilość drzew istniejących.
56	Ks	0.24		527 528	Teren użytkowany jako lokalne targowisko. Przeznacza się pod parking publiczny na około 100 miejsc	Pożądane wykonanie zacielenia miejsc parkingowych. Docelowo możliwość parkowania dwupoziomowego.
57	Klęz	315m	315	146cz	Ulica lokalna obsługująca część centralną. Szerokość w liniach rozgraniczenia 15-25 m.	Chodniki dwustronne. Miejsca parkingowe wg wskazań na rysunku. Istniejące uzbrojenie bez zmian z możliwością rozbudowy.
58	Klęz		360	146cz	Ulica lokalna doprowadzająca i rozprowadzająca wzmożony ruch do "Centrum" Szerokość w liniach rozgraniczenia 15-25 m.	Zaleca się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego z ul. Wojska Polskiego do ul. Mic kiewicza.Od strony północnej ulicy, parkingi jak na rysunku planu, z maksymalnym zachowaniem istniejącego drzewostanu. Po stronie południowej główny ciąg pieszy o szerokości około 4m. Istniejące uzbrojenie bez zmian z możliwością rozbudowy. Miejsca parkingowe oraz ciąg pieszy wydzielić kolorystycznie w nawierzchni. Przy ciągu pieszym przewidzieć siedziska i elementy małej architektury.
59	Klęz		300	146cz	Ulica lokalna obsługująca część centralną. Szerokość w liniach rozgraniczenia 15-25 m.	Chodniki dwustronne. Miejsca parkingowe wg wskazań na rysunku. Istniejące uzbrojenie bez zmian z możliwością rozbudowy.
60	Klęz		150	718	Ulica lokalna obsługująca część centralną. Szerokość w liniach rozgraniczenia 15-25 m.	Chodniki dwustronne. Miejsca parkingowe wg wskazań na rysunku. Istniejące uzbrojenie bez zmian z możliwością rozbudowy.

Ustalenia szczegółowe c.d.

1	1	3	3a	4	5	6
61	Kl		280	220	Ulica lokalna. Szerokość linii rozgraniczenia 15 m.	Chodnik jednostronny od strony północnej Istniejące uzbrojenie bez zmian z możliwością rozbudowy.
62	Klg		380	726	Ulica lokalna obsługująca "Centrum". Szerokość w liniach rozgraniczenia 15-25 m.	Od strony północnej parkingi jak na rysunku planu Wydzielić kolorystycznie parkingi i ciągi pieszce. Zalecana szerokość chodnika po stronie północnej 1,5 m, a po południowej 3,0m. Istniejące uzbrojenie bez zmian z możliwością rozbudowy.
63	Klg		370	771	Ulica lokalna doprowadzająca i odprowadzająca ruch z "Centrum" Szerokość w liniach rozgraniczenia 15-20 m.	Wjazdy i wyjazdy z parkingów zaprojektować jako prawoskręty Istniejące uzbrojenie bez zmian z możliwością rozbudowy.
64	Kl		300	471	Ulica lokalna obsługująca tereny rekreacyjne. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczenia 10-15 m.	Chodnik należy wykonać po zachodniej stronie ulicy. Istniejące uzbrojenie bez zmian z możliwością rozbudowy.
65/1	Kld		130	213	Ulica lokalna dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczenia 10 m.	Zaleca się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego. Istniejące uzbrojenie bez zmian z możliwością rozbudowy.
65/2	Kld		45	752cz	Ulica lokalna dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczenia 10 m.	Zaleca się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego. Istniejące uzbrojenie bez zmian z możliwością rozbudowy.
65/3	Kld		70	754cz	Ulica lokalna dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczenia 10 m.	Zaleca się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego. Istniejące uzbrojenie bez zmian z możliwością rozbudowy.
65/4	Kld		275	756cz	Ulica lokalna dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczenia 10 m.	Zaleca się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego. Istniejące uzbrojenie bez zmian z możliwością rozbudowy.
65/5	Kld		112	251cz	Ulica lokalna dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczenia 10 m.	Zaleca się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego. Istniejące uzbrojenie bez zmian z możliwością rozbudowy.
65/6	Kld		95	401/8	Ulica lokalna dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczenia 10 m.	Zaleca się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego. Istniejące uzbrojenie bez zmian z możliwością rozbudowy.
65/7	Kld		140	625	Ulica lokalna dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczenia 10 m.	Zaleca się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego. Istniejące uzbrojenie bez zmian z możliwością rozbudowy.
65/8	Kld		95	604	Ulica lokalna dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczenia 10 m.	Zaleca się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego. Istniejące uzbrojenie bez zmian z możliwością rozbudowy.
65/9	Kld		930	319 490 606	Ulica lokalna dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczenia 10 m.	Zaleca się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego. Istniejące uzbrojenie bez zmian z możliwością rozbudowy.
66	Kld				Dojazd wyłącznie do posesji; jednoprzestrzenny bez chodników; szerokość 6m.	Uwzględnić sieci komunalne zasilające obsługiwane posesje i dojazd śmieciarek.

PROGNOZA SKUTKÓW WPLYWU ZMIAN W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY REWAL DOTYCZĄCYCH CENTRUM POBIEROWA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.

Projektowane zmiany w planie obejmują swoim zasięgiem fragment obszaru części centralnej Pobierowa, położonej pomiędzy ul. ul. Zgody, Kawalerską i Mazowiecką oraz brzegiem morza.

W wyniku realizacji planu stan środowiska przyrodniczego ulegnie radykalnej poprawie. Poprawa warunków środowiska jest podstawowym celem zmian, gdyż pozwoli to na przyciągnięcie użytkowników i inwestorów i zwiększenie frekwencji i czasu użytkowania unikalnego ośrodka wypoczynku jakim jest Pobierowo.

Cele te zostaną osiągnięte z następujących powodów:

1. Projekt ustaleń wprowadza obowiązek podłączania obiektów do sieci kanalizacyjnej i odprowadzania ścieków do istniejącej oczyszczalni. Pozwoli to na likwidację istniejących szamb i uniemożliwi dalsze zatrucie gleby przez niekontrolowane odprowadzanie ścieków do gruntu.
Decyzje powyższe wpłyną również na stabilizację klifowego brzegu morskiego.
2. Na obszarze objętym zmianami wprowadza się zakaz budowania lub użytkowania powodującego uciążliwości wychodzące poza teren posesji na działki sąsiadów.
3. Utrzymuje się rygor maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu. Ustala się przeznaczenie istniejących kompleksów zieleni wysokiej na park publiczny, co wymagać będzie uporządkowania i pielęgnacji zieleni i powierzchni ziemi.
4. Ustalono wymóg zachowania terenów niezabudowanych w wielkości od 50% powierzchni działki w zabudowie pensjonatowej i mieszkalnej do 40% w zabudowie usługowej.
5. Ograniczono ruch samochodowy poprzez lokalizacje parkingów strategicznych oraz ograniczenia przejazdów "wdłużnych".

OPIS PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM POBIEROWA

1. Wprowadzenie

Plan niniejszy stanowi zmianę planu zagospodarowania przestrzennego gminy REWAL miejscowość POBIEROWO na obszarze ~42 ha.

Podstawą prawną opracowania planu jest uchwała Rady Gminy nr XIII/89/95 z dnia 26.05.1995r., oraz ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r..

Plan stanowi "przepis gminny" i składa się z ustaleń tekstowych, rysunku planu i rysunku zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Niezależnie wykonano "Prognozę skutków wpływu ustaleń planu (zmiany) na środowisko przyrodnicze, oraz dokumentację planu zawierającą niniejszy opis i dokumenty formalne związane z procedurą wykonania i uchwalenia zmian.

Funkcjonalnie obszar objęty zmianami w planie stanowi centrum Pobierowa o oddziaływaniu wykraczającym poza miejscowość Pobierowo. Opracowany obszar jest centralną częścią miejscowości grupującą zasadniczą część obiektów i terenów obsługi w zakresie handlu, gastronomii, hotelarstwa (głównie typu pensjonatowego), mieszkalnictwa, kultury, sportu i rekreacji. Każda z tych funkcji może być dowolnie rozwijana pod warunkiem nie wchodzenia z uciążliwościami na tereny sąsiadów.

Ustalenia obecnego planu nie są dla rozwoju miejscowości wystarczające gdyż żywiłowy rozwój rynku oraz wzrost ilości pojazdów powoduje narastający chaos przestrzenny oraz blokadę procesów inwestycyjnych mających na celu porządkowanie miejscowości.

Istnieje potrzeba zmian umożliwiających wykorzystanie możliwości jakie stwarza unikalne nadmorskie położenie miejscowości.

Zamierzeniem władz lokalnych jest stworzenie w Pobierowie ośrodka wypoczynkowego o wysokim komforcie wypoczynku. Jednym z warunków tego komfortu jest właściwe zagospodarowanie przestrzenne.

Przewiduje się na obszarze zmian poniższe wykorzystanie terenów:

symbol rodzaju użytkowania	Przeznaczenie	powierzchnia ha
MP	Mieszkalnictwo pensjonatowe	3.68
MPU	Mieszkalnictwo pensjonatowo-usługowe	5.79
U	Usługi na działkach wydzielonych	1.93
UMP	Usługowo-pensjonatowe	0.99
UO, US, UT	Usługowo-sportowe	4.22
UT	Urządzenia turystyczne	5.97
UZ	Uzdrowisko	2.95
ZP	Zieleń parkowa	6.66
K	Komunikacja	9.43
	razem	41.62

2. Zasady kształtowania struktur przestrzennych

Teren objęty zmianami stanowi wydzieloną przestrzeń dla obsługi miejscowości Pobierowo, oraz ruchu turystycznego środkowego Wybrzeża Szczecińskiego.

Obszar pomiędzy ul. Grunwaldzką a brzegiem morza przeznacza się na usługi turystyczne, zieleni rekreacyjną i ochronną, oraz tereny rekreacji otwartej.

Przejścia na plażę przewidziano jako ciągi piesze wyposażone w elementy małej architektury obudowane infrastrukturą usługową.

Obszar pomiędzy ul. Grunwaldzką a ul. Zgody przewidziano jako obszar skoncentrowanej działalności handlowej powiązanej ciągiem spacerowym wzdłuż ul. Grunwaldzkiej oraz przejściami poprzecznymi

Istniejące budownictwo mieszkalno-pensjonatowe zostaje w całości adaptowane ze wskazaniem na możliwości jego rozwoju. Budownictwo nowoprojektowane wykorzystuje rezerwy terenowe oraz porządkuje układ przestrzenny.

Skoncentrowana zieleni stanowi pasy izolacyjne brzegu morskiego oraz obszary otwartej rekreacji.

Dla obsługi ruchu samochodowego na wschodnim skraju obszaru przewidziano parkingi strategiczne o pojemności ~400 samochodów osobowych. Niezależnie od bieżącego wykorzystania tereny te nie mogą być przeznaczane na inne trwałe funkcje.

Celem ograniczenia ruchu samochodowego w centrum wprowadza się ruch jednokierunkowy na ul. Grunwaldzkiej pomiędzy ul. ul. Wojska Polskiego a Mickiewicza.

Niezależnie od miejsc parkingowych skoncentrowanych przewidziano miejsca postojowe w ciągach głównych ulic dojazdowych

3. Zasady kształtowania zabudowy

Przyjmuje się zabudowę głównie jako wolnostojącą. Dla uzyskania komfortu przestrzennego zastosowano ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, dla zabudowy mieszkalno-pensjonatowej ca 50%, dla zabudowy usługowej ca 60%.

Ponadto ograniczono wysokość zabudowy w celu zharmonizowania obiektów z przyrodą, co spowoduje uzyskanie wskaźników intensywności wykorzystania terenu około 1.5.

Zasady podziału na działki budowlane pokazane na rysunku planu (zmian) nawiązują do podziałów istniejących.

Zaprojektowane ciągi piesze będą zachęcać do korzystania z położonych przy nich usług, a jednocześnie wprowadzają rozdział ruchu samochodowego i pieszego.

Dla całego obszaru ustalono obligatoryjność realizacji dachów przestrzennych krytych dachówką ceramiczną lub podobnymi materiałami.

Wobec dość bujnego zadrzewienia terenów występować będą kolizje zabudowy z drzewostanem.

Kolizje te muszą być rozwiązywane według zasady ochrony drzewostanu. Jako regulator służyć będą opłaty za wycinkę drzew ustalane przez Radę Gminy, oraz każdorazowe indywidualne zagospodarowanie działki.

4. Zasady kształtowania zabudowy usługowej

Projektowana i przebudowana zabudowa winna być dostosowana do wyznaczonych ciągów pieszych wzajemnie z nimi powiązana funkcjonalnie i dostosowana do istniejącego drzewostanu.

W zabudowie usługowej dopuszcza się produkcję towarów konsumpcyjnych, pod warunkiem spełnienia odpowiednich przepisów sanitarnych i niewprowadzania uciążliwości na tereny sąsiednich działek. Wyklucza się targowiska, stacje benzynowe i warsztaty naprawy samochodów. Tego rodzaju usługi mogą być lokowane poza centrum Pobierowa.

Zaleca się realizację obiektów mogących być powiększonymi w szczycie sezonu wypoczynkowego..

Nie ogranicza się możliwości łączenia różnorodnych programów usługowych niekolizyjnych pod względem sanitarnym.

5. Ochrona środowiska przyrodniczego

Plan przewiduje utrzymanie istniejącego dobrego stanu środowiska i jego polepszenie przez :

- uporządkowanie zieleni przymorskiej poprzez ustalenie funkcji parku rekreacyjnego i zaplanowanie sieci sanitariatów
- wprowadzenie ograniczeń w powierzchni zabudowy, co spowoduje pozostawienie ca 50% terenów niezabudowanych, które mogą być pokryte roślinnością
- ograniczenie ruchu pojazdów samochodowych
- wprowadzenie wymogu odprowadzania ścieków ze wszystkich obiektów do kanalizacji.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

6.1. Komunikacja

Przewiduje się ograniczoną komunikację samochodową, oraz wydzielone ciągi piesze.

Dla komunikacji autobusowej wykorzystuje się istniejący dworzec autobusowy, z dojazdem i wyjazdem ulicą Wojska Polskiego, bez prawa przejazdu wzdłużnego przez teren Centrum.

Ruch samochodów dostawczych powinien być w razie potrzeby ograniczany w czasie, zarządzeniami porządkowymi.

Zaprojektowane parkingi strategiczne przewiduje się dla odciążenia terenów działek.

Ulice powinny być wyposażone w możliwie szerokie chodniki, które oprócz funkcji promenadowej są przewidziane również na pomieszczenie wszystkich sieci uzbrojenia komunalnego.

System komunikacyjny winien umożliwić dojazd ciężkiego sprzętu odbierającego odpadki do każdej posesji.

6.2. Zaopatrzenie w wodę

a/ Dla zapewnienia bezpieczeństwa sanitarnego ustalono 100% zaopatrzenie w wodę pitną z wodociągu rejonowego. Na przedmiotowym obszarze nie przewiduje się lokalizacji urządzeń do ujmowania i uzdatniania wody.

b/ Nie wprowadza się ograniczeń dotyczących wykorzystania wód podziemnych do celów gospodarczych i pielęgnacji zieleni, pod warunkiem uzyskania akceptacji Geologa Wojewódzkiego.

c/ Sieć wodociągową należy kształtować, jako rozwój istniejącego systemu.

6.3. Odprowadzanie ścieków

Przyjęto wykorzystanie i rozwój istniejącego systemu kanalizacji z odprowadzaniem ścieków do oczyszczalni rejonowej. Ze względu na ochronę klifu w obszarze na północ od ul. Grunwaldzkiej muszą być szczególnie chronione przed odprowadzaniem wód do gruntu.

6.4. Unieszkodliwianie odpadów

Kontynuując istniejący system gospodarki odpadami ustalono wywożenie ich poza obszar opracowania. Plany zagospodarowania działek winny uwzględniać dojazd samochodów odbierających odpadki.

6.5. Elektroenergetyka

Kontynuując istniejące rozwiązania przyjęto zasilanie obiektów napięciem 220/380 V ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Oprócz stacji istniejących dopuszcza się lokalizacje nowych według narastających w czasie potrzeb.

Ze względu na planowany wysoki standard urbanistyczno-architektoniczny obszaru Centrum preferuje się sieci elektroenergetyczne jako kablowe.

6.6. Zaopatrzenie w gaz

Całość obszaru Centrum posiada sieć gazową zasilaną ze stacji redukcyjnej leżącej poza obszarem opracowania. Przewiduje się rozwój tej sieci w miarę potrzeb.

Ciągi komunikacyjne muszą uwzględniać możliwości układania gazociągów o ciśnieniu do 0,4 MPa do każdego obiektu.

6.7. Ciepłownictwo

Dla polepszania stanu atmosfery zalecono wykorzystywanie do ogrzewania prądu elektrycznego i gazu.

6.8. Telekomunikacja

Na obszarze Centrum istnieje centrala telefoniczna obsługująca całą miejscowość. Ustalono jej dalsze funkcjonowanie.

7. Opłaty z tytułu wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym w art. 36 przewiduje odszkodowania dla właścicieli nieruchomości, których użytkowanie stało się istotnie ograniczone, bądź w przeciwnym przypadku (wzrost wartości) pobieranie jednorazowej opłaty do 30% wzrostu wartości nieruchomości wynikłej z wprowadzenia zmian w planie.

Nie przewiduje się przypadków spadku wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia proponowanych zmian w planie.

Wobec konieczności rehabilitacji zabudowy wskazane jest niewprowadzanie hamulców w zakresie obrotu nieruchomościami w celu przyciągnięcia nowych inwestorów, współinwestorów, udziałowców przedsięwzięć.

Z tego względu proponuje się ustalenie stawki procentowej opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na 10%, co pokryje z nawiązką ewentualne roszczenia z tytułu spadku wartości niektórych nieruchomości.