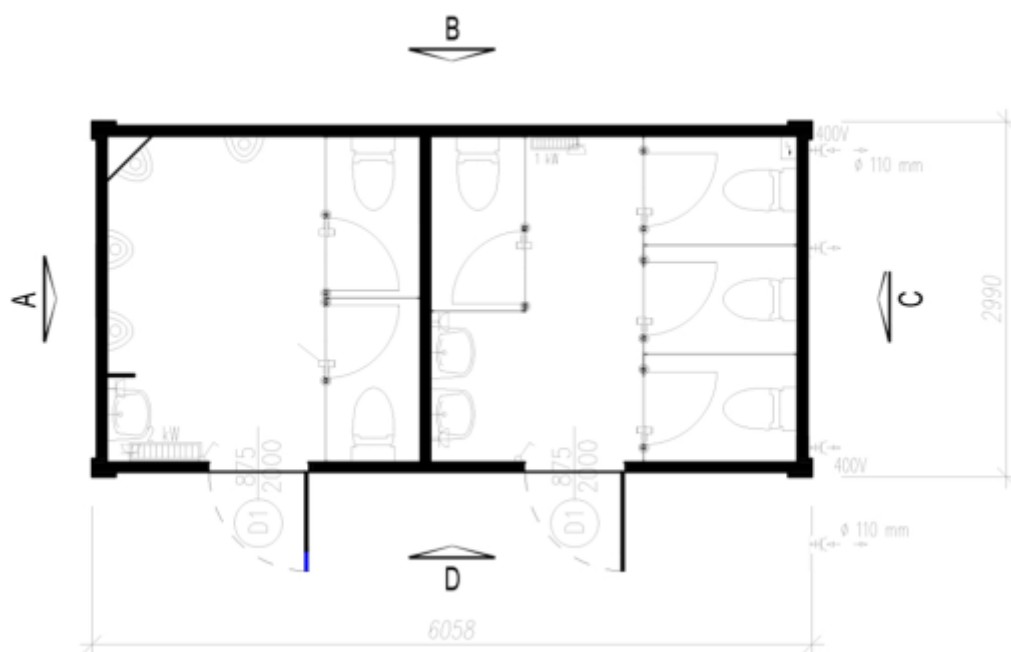
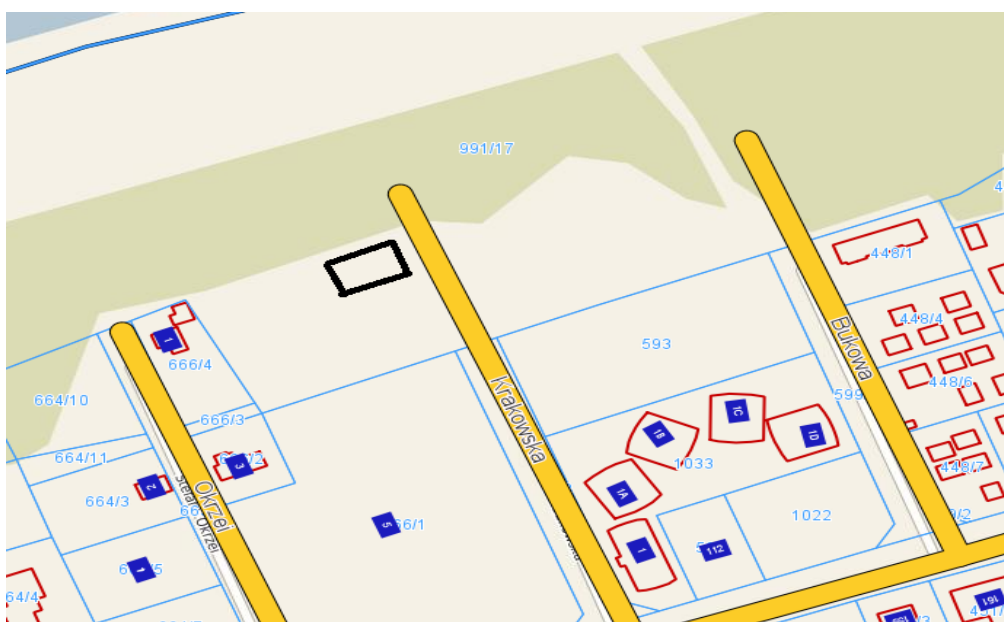


UZASADNIENIE

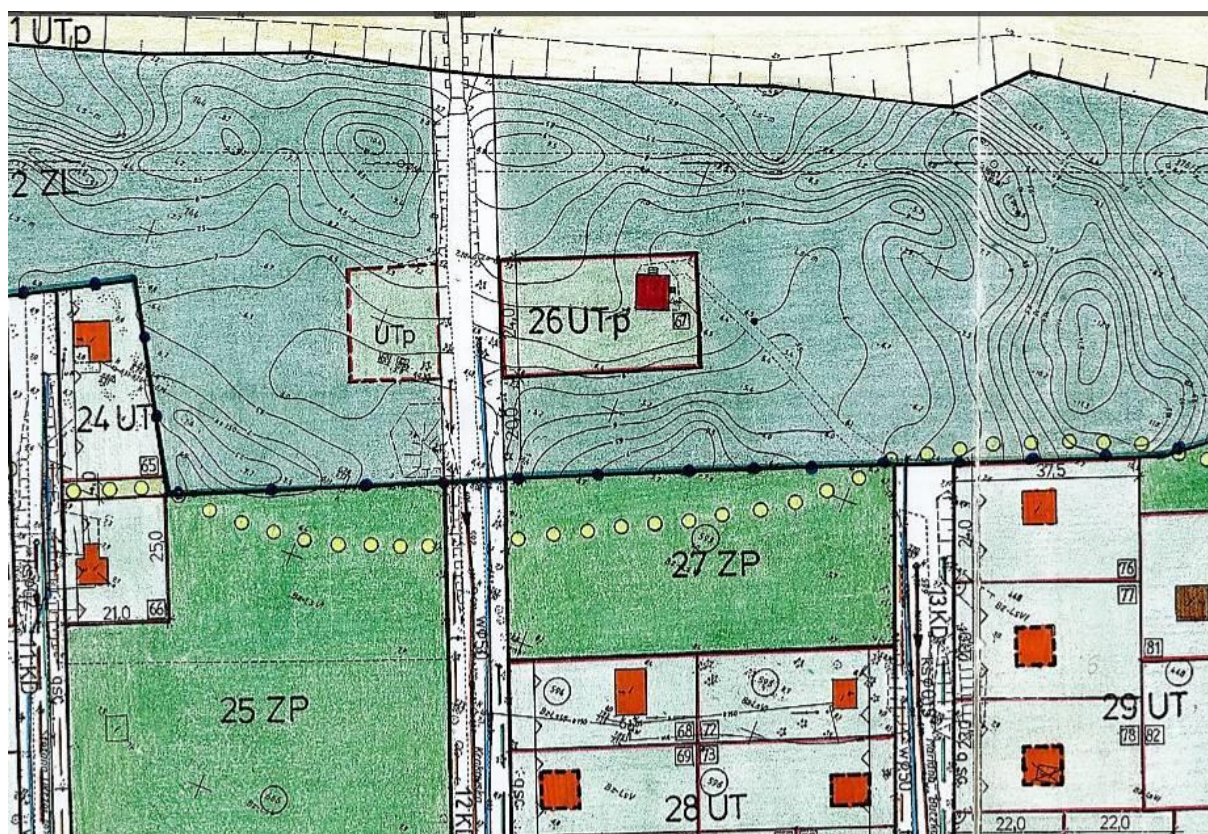
Zgodnie z przywołanymi w treści uchwały przepisami zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości na okres przekraczający 3 lata wymaga zgody Rady Gminy. Na podstawie niniejszej uchwały, Wójt zamierza przeznaczyć do dzierżawy na okres 9 lat (w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego) tereny z przeznaczeniem na wybudowanie toalet publicznych. Zgodnie z wytycznymi Urzędu Morskiego powierzchnia budynku na dzierżawionym gruncie nie może być większa niż 50 m². W budynku zostanie dopuszczona funkcja handlowo – usługowa. Podział funkcji w budynku to minimum 20 m² na toaletę publiczną, przy zachowaniu minimum funkcjonalności jak na schemacie poniżej, oraz 30 m² na dodatkowe usługi i handel.



1. część działki nr 991/17 o powierzchni 100 m² przy ul. Krakowskiej obręb Pobierowo.



Wrys z planu



SYMBOL TERENU : 2ZL		1. Powierzchnia terenu ha : 8,1
2.	Granice terenu	przedłużenie ul. Mazowieckiej, skarpa, przedłużenie ul. Granicznej, granica pasa technicznego U.M. w Szczecinie.
3.	ustalenia funkcjonalne :	3.1. Zieleń leśna glebochronna. 3.2. W rejonie zejść na plażę dopuszcza się usługi przyplażowe oznaczone symbolem UTp (patrz : rysunek zmiany) jak: sanitariaty o szerokim programie usług, wypożyczalnia sprzętu sportowego, punkt pomocy medycznej, drobny handel i mała gastronomia.
4.	ustalenia kompozycji i form zabudowy	4.1. Zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów z punktu 3.2. i obiektów ochrony brzegu morskiego. 4.2. Wysokość obiektów z pktu 3.2. do 1,5 kond (do 7,0 m do kalenicy), dach symetryczny 25° - 40°.
5.	ustalenia zasad parcelacji	5.1. Zakaz parcelacji terenu.
6.	ustalenia ekologiczne	6.1. Zakaz wycinki drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych. 6.2. Konieczne odtwarzanie zieleni leśnej ochronnej. 6.3. Zakaz degradacji roślin przyrodniczo cennych objętych ochroną prawną. 6.4. Ciąg piaszy nie może naruszać drzewostanu i jego systemu korzeniowego. 6.5. Teren położony w granicach pasa ochronnego U.M. w Szczecinie - obowiązują ustalenia w/g §4, ust. 1, pkt 2.
7.	ustalenia komunikacyjne	7.1. Konieczne urządzone zejścia na plażę na przedłużeniu ulic Mazowieckiej, Poznańskiej, Powstańców, Łowickiej, Krakowskiej oraz Granicznej. 7.2. Dopuszcza się przeprowadzenie utwardzonego ciągu pieszego w rejonie ustalenia 29UT i 33UT w powiązaniu z ciągiem na terenach sąsiednich.
8.	ustalenia inżynierskie	8.1. Uzbrojenie terenu na przedłużeniu ulic prowadzących do zejść na plażę w następujące sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kabel elektroenergetyczny.

2. część działki nr 991/17 o powierzchni 100 m² przy ul. Łowickiej obręb Pobierowo, z przeznaczeniem na wybudowanie toalety publicznej sezonowej (zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego) na plaży .



Poniżej znajdują się zapisy planu:

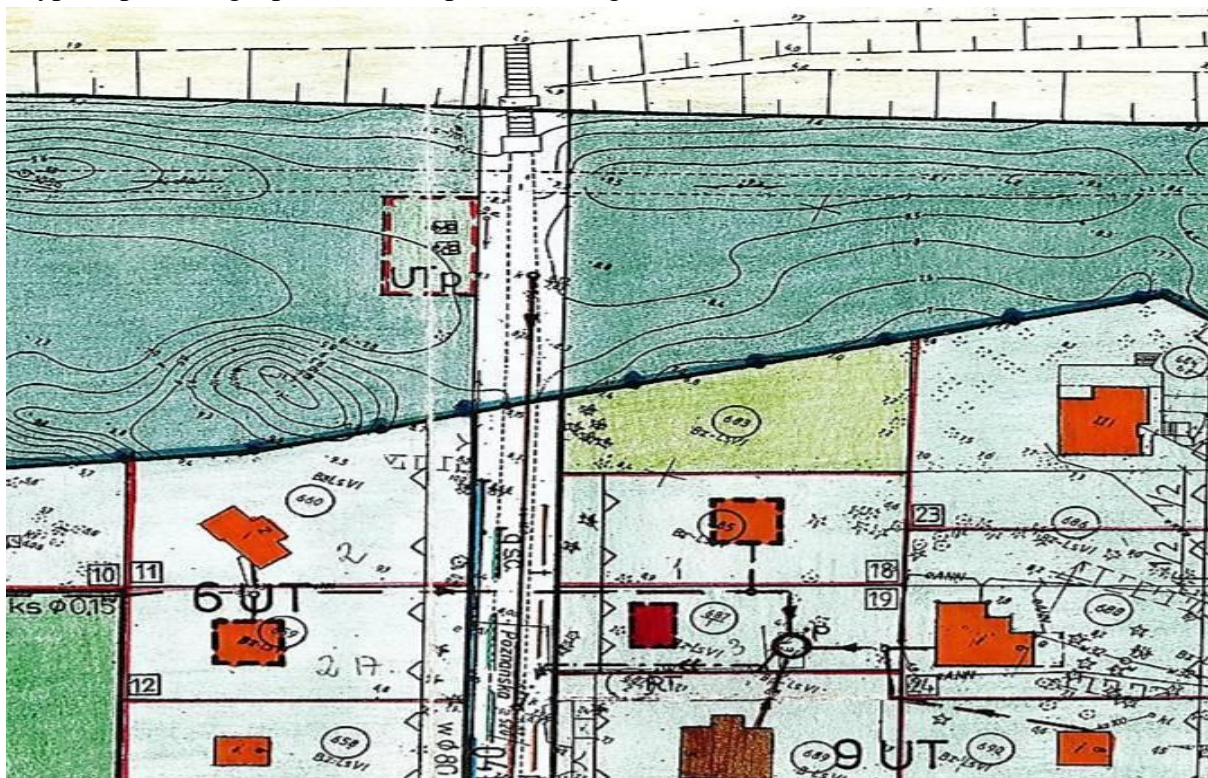
Ustalenia w Kartach terenu dla terenów elementarnych :

1.	SYMBOL TERENU : 1UTp		1. Powierzchnia terenu ha : ~ 8,0
2.	Granice terenu	Przedłużenie ul. Mazowieckiej, brzeg morski, przedłużenie ul. Granicznej, skarpa.	
3.	ustalenia funkcjonalne :	3.1. Plaża przeznaczona na rekreację publiczną o podstawowej funkcji kąpieliska morskiego. 3.2. Dopuszcza się lokalizację sezonowych nietrwałych usług związanych z funkcją 3.1. z wyjątkiem gastronomii i handlu branży spożywczej.	
4.	ustalenia kompozycji i form zabudowy	4.1. Zakaz zabudowy trwałej za wyjątkiem obiektów ochrony brzegu i urządzeń zejść na plażę. 4.2. Wysokość ewentualnej zabudowy nietrwałej mieszczącej się w pojęciu funkcji z pktu 3.2 do 1,5 kon. (do 7,0 m do kalenicy), dach symetryczny 25-40°.	
5.	ustalenia zasad parcelacji	5.1. Zakaz parcelacji terenu.	
6.	ustalenia ekologiczne	6.1. Konieczna ochrona brzegu wydmowego i klifowego. 6.2. Zakaz degradacji roślin przyrodniczo - cennych objętych ochroną prawną. 6.3. Teren położony w granicach pasa technicznego U.M. w Szczecinie - obowiązują ustalenia w/g §4, ust. 1, pkt.1.	
7.	ustalenia komunikacyjne	7.1. Konieczne urządzone zejścia na plażę z punktami widokowymi na przedłużeniu ulic : Mazowieckiej, Poznańskiej, Powstańców, Łowickiej, Krakowskiej oraz Granicznej.	
8.	ustalenia inżynierskie	8.1. Dopuszcza się doprowadzenie koniecznej infrastruktury do ewentualnych usług sezonowych przy zejściach na plażę.	

3. część działki nr 991/17 o powierzchni 100 m² przy ul. Poznańskiej obręb Pobierowo z przeznaczeniem na wybudowanie sanitariatów publicznych.

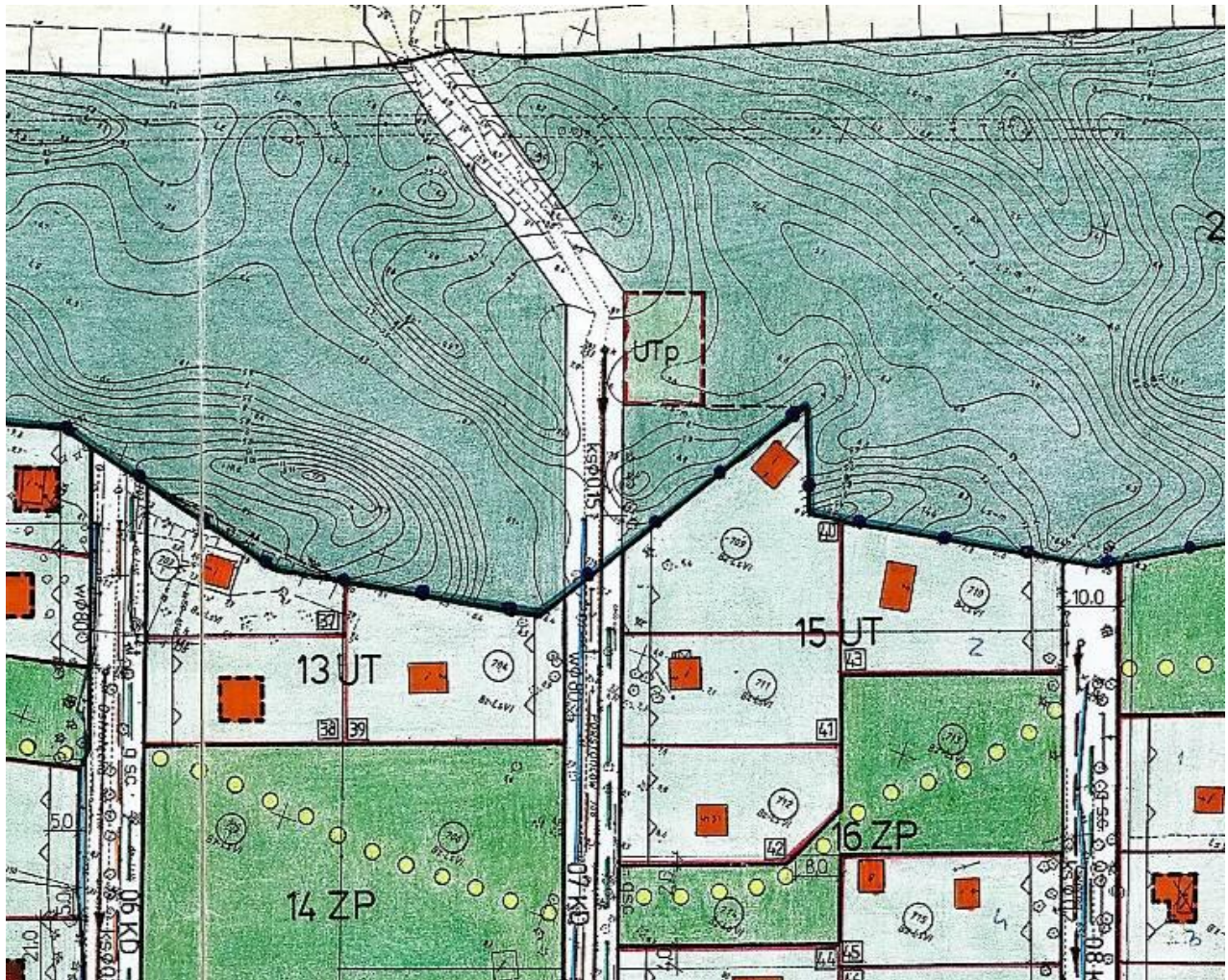


Wypis z planu zagospodarowania przestrzennego



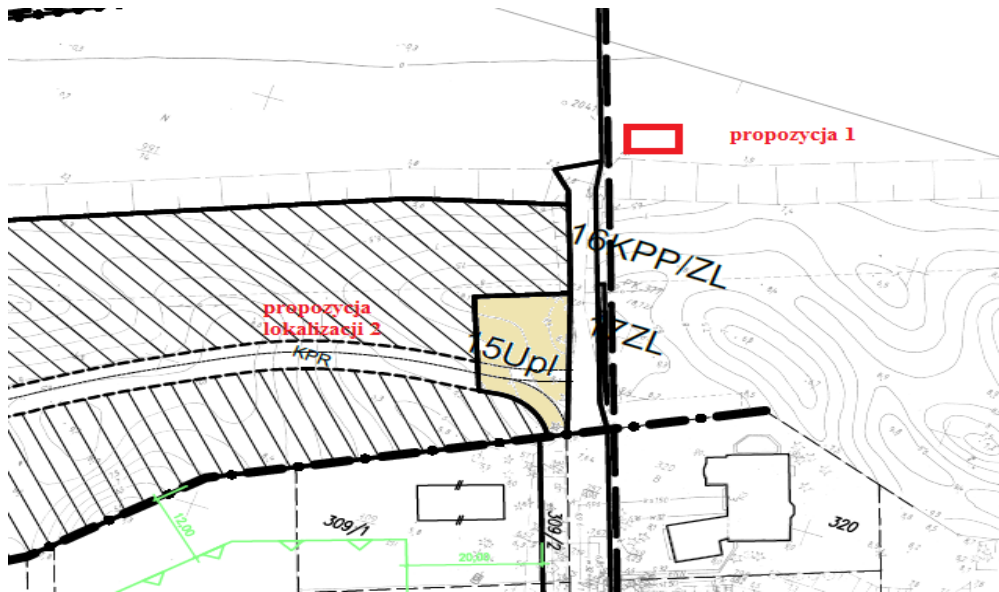
SYMBOL TERENU : 2ZL		1. Powierzchnia terenu ha : 8,1
2.	Granice terenu	przedłużenie ul. Mazowieckiej, skarpa, przedłużenie ul. Granicznej, granica pasa technicznego U.M. w Szczecinie.
3.	ustalenia funkcjonalne :	3.1. Zieleni leśna głębochronna. 3.2. W rejonie zejść na plażę dopuszcza się usługi przyplażowe oznaczone symbolem UTp (patrz : rysunek zmiany) jak: sanitariaty o szerokim programie usług, wypożyczalnia sprzętu sportowego, punkt pomocy medycznej, drobny handel i mała gastronomia.
4.	ustalenia kompozycji i form zabudowy	4.1. Zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów z punktu 3.2. i obiektów ochrony brzegu morskiego. 4.2. Wysokość obiektów z pktu 3.2. do 1,5 kond (do 7,0 m do kalenicy), dach symetryczny 25° - 40°.
5.	ustalenia zasad parcelacji	5.1. Zakaz parcelacji terenu.
6.	ustalenia ekologiczne	6.1. Zakaz wycinki drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych. 6.2. Konieczne odtwarzanie zieleni leśnej ochronnej. 6.3. Zakaz degradacji roślin przyrodniczo cennych objętych ochroną prawną. 6.4. Ciąg pieszy nie może naruszać drzewostanu i jego systemu korzeniowego. 6.5. Teren położony w granicach pasa ochronnego U.M. w Szczecinie - obowiązują ustalenia w/g §4, ust. 1, pkt 2.
7.	ustalenia komunikacyjne	7.1. Konieczne urządzone zejścia na plażę na przedłużeniu ulic Mazowieckiej, Poznańskiej, Powstańców, Łowickiej, Krakowskiej oraz Granicznej. 7.2. Dopuszcza się przeprowadzenie utwardzonego ciągu pieszego w rejonie ustalenia 29UT i 33UT w powiązaniu z ciągiem na terenach sąsiednich.
8.	ustalenia inżynierskie	8.1. Uzbrojenie terenu na przedłużeniu ulic prowadzących do zejść na plażę w następujące sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kabel elektroenergetyczny.

4. część działki nr 991/17 o powierzchni 100 m² przy ul. Powstańców obręb Pobierowo,

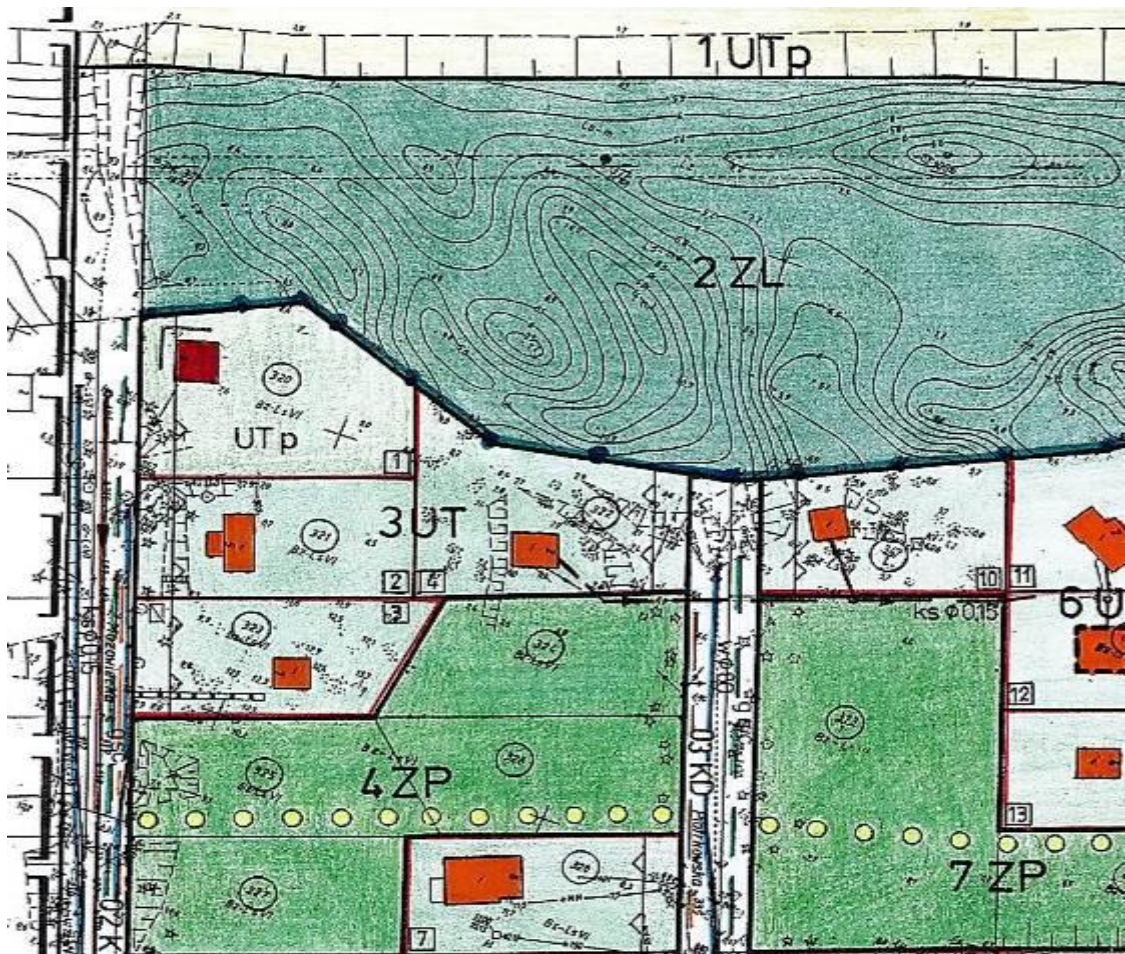


SYMBOL TERENU : 2ZL		1. Powierzchnia terenu ha : 8,1
2.	Granice terenu	przedłużenie ul. Mazowieckiej, skarpa, przedłużenie ul. Granicznej, granica pasa technicznego U.M. w Szczecinie.
3.	ustalenia funkcjonalne :	3.1. Zieleni leśna glebochronna. 3.2. W rejonie zejść na plażę dopuszcza się usługi przyplażowe oznaczone symbolem UTp (patrz : rysunek zmiany) jak: sanitariaty o szerokim programie usług, wypożyczalnia sprzętu sportowego, punkt pomocy medycznej, drobny handel i mała gastronomia.
4.	ustalenia kompozycji i form zabudowy	4.1. Zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów z punktu 3.2. i obiektów ochrony brzegu morskiego. 4.2. Wysokość obiektów z pktu 3.2. do 1,5 kond (do 7,0 m do kalenicy), dach symetryczny 25° - 40°.
5.	ustalenia zasad parcelacji	5.1. Zakaz parcelacji terenu.
6.	ustalenia ekologiczne	6.1. Zakaz wycinki drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych. 6.2. Konieczne odtwarzanie zieleni leśnej ochronnej. 6.3. Zakaz degradacji roślin przyrodniczo cennych objętych ochroną prawną. 6.4. Ciąg pieszy nie może naruszać drzewostanu i jego systemu korzeniowego. 6.5. Teren położony w granicach pasa ochronnego U.M. w Szczecinie - obowiązują ustalenia w/g §4, ust. 1, pkt 2.
7.	ustalenia komunikacyjne	7.1. Konieczne urządzone zejścia na plażę na przedłużeniu ulic Mazowieckiej, Poznańskiej, Powstańców, Łowickiej, Krakowskiej oraz Granicznej. 7.2. Dopuszcza się przeprowadzenie utwardzonego ciągu pieszego w rejonie ustalenia 29UT i 33UT w powiązaniu z ciągiem na terenach sąsiednich.
8.	ustalenia inżynierskie	8.1. Uzbrojenie terenu na przedłużeniu ulic prowadzących do zejść na plażę w następujące sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kabel elektroenergetyczny.

5. część działki nr 991/17 o powierzchni 100 m² przy ul. Mazowieckiej obręb Pobierowo, możliwa lokalizacji na plaży po wschodniej stronie zejścia lub przy zejściu

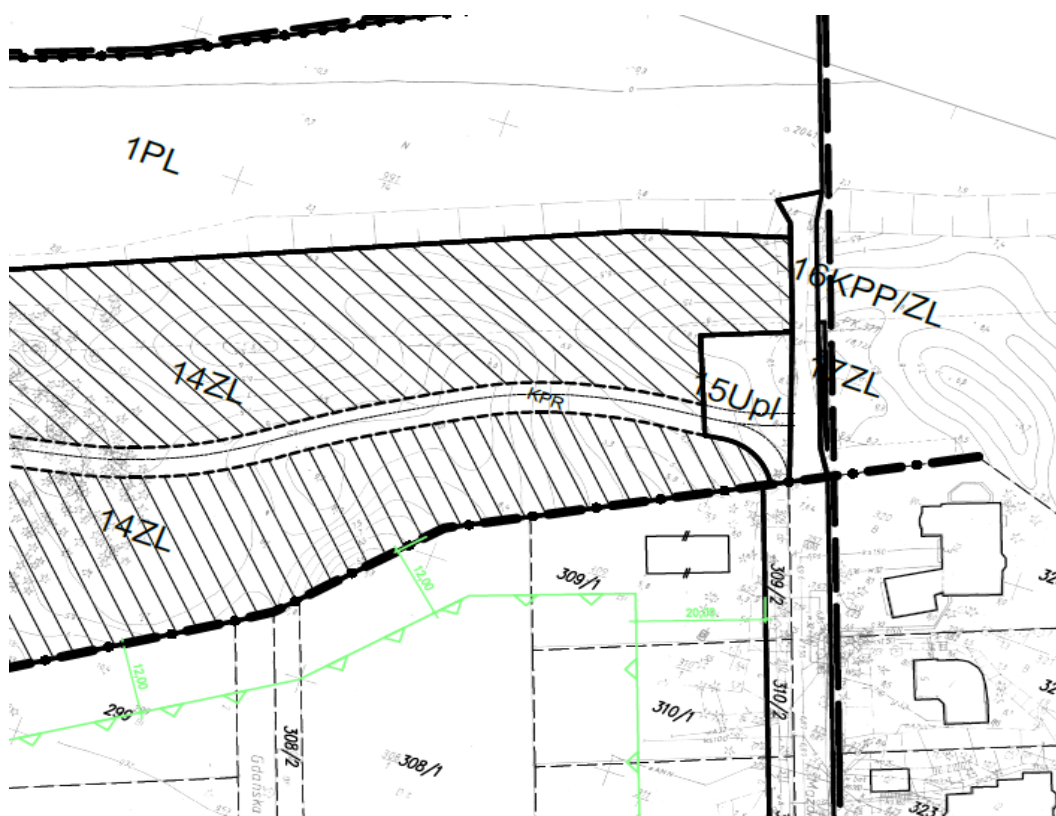


Wypisy i wyrisy z planów zagospodarowania przestrzennego



Ustalenia w Kartach terenu dla terenów elementarnych :

1.	SYMBOL TERENU : 1UTp	1. Powierzchnia terenu ha : ~ 8,0
2.	Granice terenu	Przedłużenie ul. Mazowieckiej, brzeg morski, przedłużenie ul. Granicznej, skarpa.
3.	ustalenia funkcjonalne :	3.1. Plaża przeznaczona na rekreację publiczną o podstawowej funkcji kąpieliska morskiego. 3.2. Dopuszcza się lokalizację sezonowych nietrwałych usług związanych z funkcją 3.1. z wyjątkiem gastronomii i handlu branży spożywczej.
4.	ustalenia kompozycji i form zabudowy	4.1. Zakaz zabudowy trwałej za wyjątkiem obiektów ochrony brzegu i urządzeń zejść na plażę. 4.2. Wysokość ewentualnej zabudowy nietrwałej mieszczącej się w pojęciu funkcji z pktu 3.2 do 1,5 kon. (do 7,0 m do kalenicy), dach symetryczny 25-40°.
5.	ustalenia zasad parcelacji	5.1. Zakaz parcelacji terenu.
6.	ustalenia ekologiczne	6.1. Konieczna ochrona brzegu wydmowego i klifowego. 6.2. Zakaz degradacji roślin przyrodniczo - cennych objętych ochroną prawną. 6.3. Teren położony w granicach pasa technicznego U.M. w Szczecinie - obowiązują ustalenia w/g §4, ust. 1, pkt.1.
7.	ustalenia komunikacyjne	7.1. Konieczne urządzone zejścia na plażę z punktami widokowymi na przedłużeniu ulic : Mazowieckiej, Poznańskiej, Powstańców, Łowickiej, Krakowskiej oraz Granicznej.
8.	ustalenia inżynierskie	8.1. Dopuszcza się doprowadzenie koniecznej infrastruktury do ewentualnych usług sezonowych przy zejściach na plażę.



§ 2 2. Teren elementarny 15 Upł

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa:

- 1) toaleta publiczna
- 2) usługi przyplażowe (handel, gastronomia, wypożyczalnia sprzętu plażowego etc.).

2. **Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich w sąsiedztwie kompleksu lasów

ochronnych – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowań wynikających z przepisów o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (uzgadniając z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie zasady dopuszczalnego zagospodarowania) oraz przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie elementarnym 10%;
- 3) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 4) nakaz wprowadzenia szpaleru zieleni izolacyjnej;
- 5) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony granicy lasu ochronnego (teren elementarny 14ZL) zgodnie z przepisami szczególnymi jednak nie mniej niż 4,00 m. Przepisy § 7 ust. 7 pkt 4 lit. c i d stosuje się odpowiednio;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 80 m²;
- 3) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,20 / 0,28;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub o niskim spadku;
- 5) ew. dachy strome w układzie kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja naziemna, nie więcej niż 5,50 m;
- 7) zakaz sytuowania reklam wolnostojących i tablic informacyjnych

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) teren wydzielony zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz podziału po wydzieleniu terenu elementarnego.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 94 KDD poprzez ciąg pieszy 16 KPP
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych: 1 mp./ obiekt usługowy
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, miejsca postojowe dla usług bilansowane na terenie drogi dojazdowej 94 KDD.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

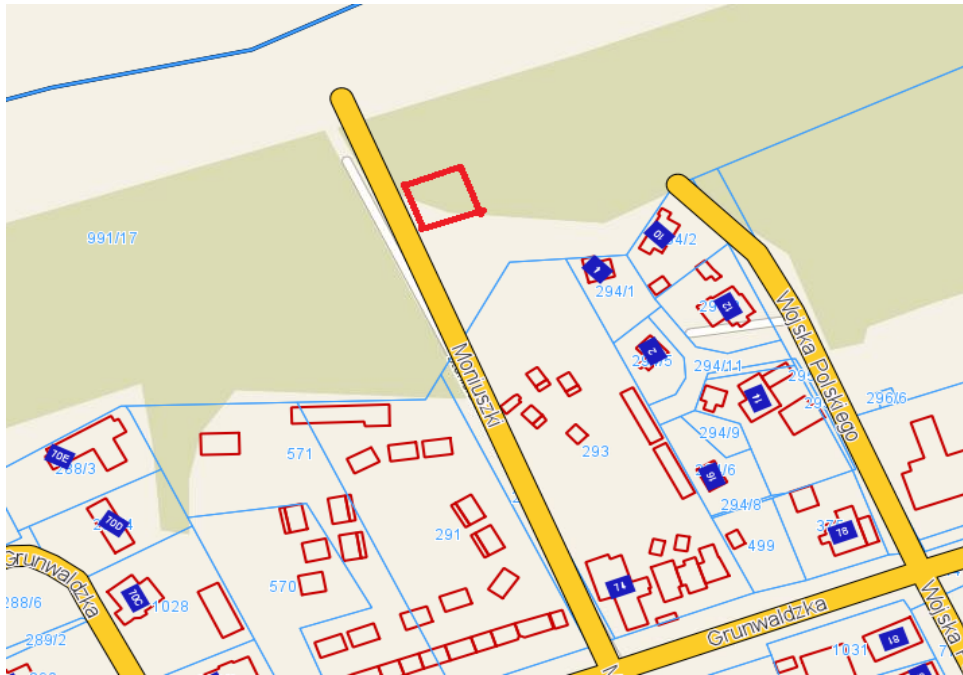
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ciągu pieszym 16 KPP z drogi dojazdowej 94 KDD;

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w obszarze pasa technicznego wód morskich – obowiązuje uzyskanie zgody właściwego organu administracji morskiej na zagospodarowanie terenu. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią –

zagospodarowanie podlega przepisom odrębnym. Obowiązują ustalenia § 7 ust. 7 pkt 4.

6. część działki nr 991/17 o powierzchni 100 m² przy ul. Moniuszki obręb Pobierowo z przeznaczeniem na toaletę publiczną i usługi przyplażowe (handel, gastronomia, wypożyczalnia sprzętu plażowego etc.)



Wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego



§ 18. Teren elementarny 11 Up1

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa:

1) toaleta publiczna

2) usługi przyplażowe (handel, gastronomia, wypożyczalnia sprzętu plażowego etc.)

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich w sąsiedztwie kompleksu lasów ochronnych – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowań wynikających z przepisów o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (uzgadniając z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie zasady dopuszczalnego zagospodarowania) oraz przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie elementarnym: 10%;
- 3) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 4) nakaz wprowadzenia szpaleru zieleni izolacyjnej;
- 5) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony granicy lasu ochronnego (teren elementarny 12ZL) zgodnie z przepisami szczególnymi jednak nie mniej niż 4,00 m. Przepisy § 7 ust. 7 pkt 4 lit. c i d stosuje się odpowiednio; zabudowa lokalizowana przy południowej granicy terenu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 60 m² (toaleta i ew. zaplecze gastronomiczne), handel i przestrzeń konsumpcyjna gastronomii na przestrzeni odkrytej,
- 3) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00 / 0,29;
- 4) budynki kryte dachami stromymi w układzie kalenicowym;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja naziemna, nie więcej niż 5,50 m;
- 6) zakaz sytuowania reklam wolnostojących i tablic informacyjnych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) teren wydzielony zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz podziału po wydzieleniu terenu;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 85 KDD poprzez ciąg pieszy 10 KPP
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych: 1 mp./ obiekt usługowy
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, miejsca postojowe dla usług bilansowane na terenie drogi lokalnej 85 KDD i 76 KDL.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ciągu pieszym 10 KPP z drogi dojazdowej 85 KDD.

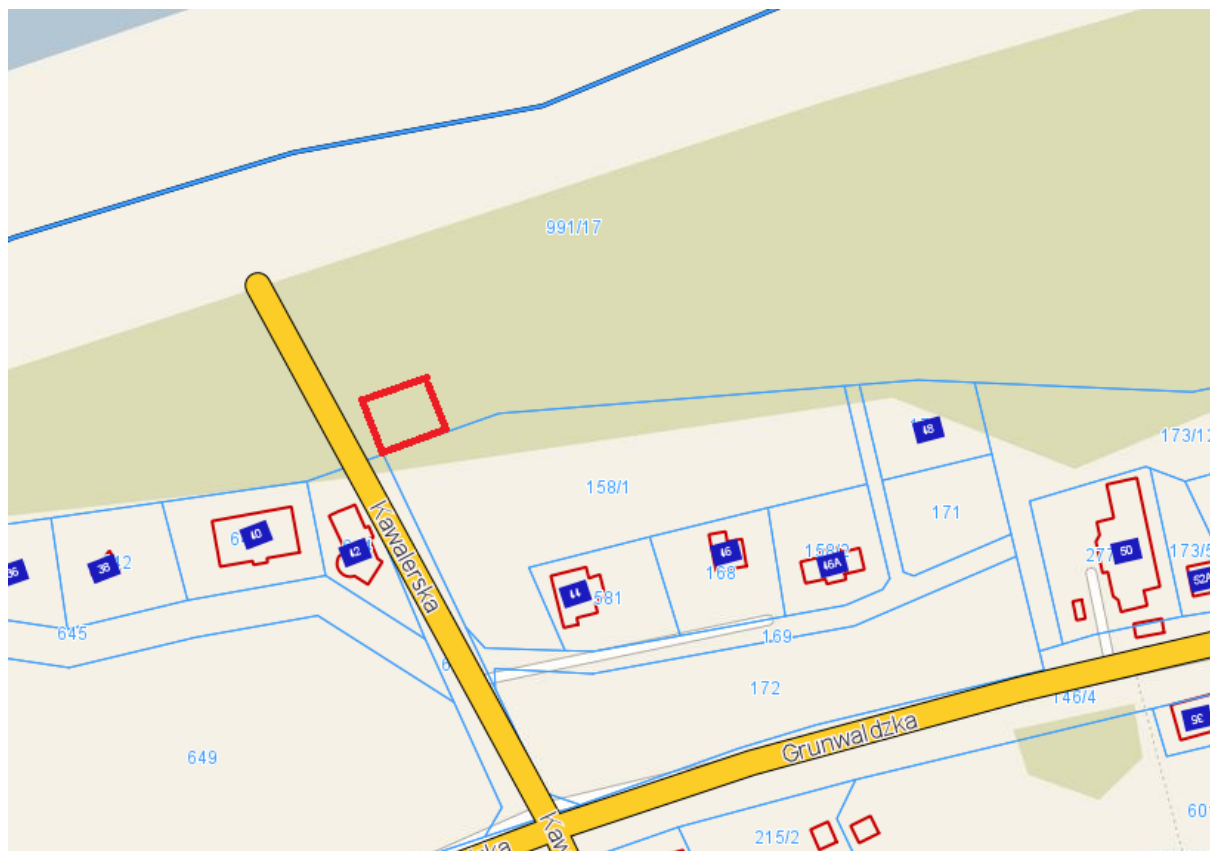
7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w obszarze pasa technicznego wód morskich – obowiązuje uzyskanie zgody właściwego organu administracji morskiej na zagospodarowanie terenu. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie podlega przepisom odrębnym. Obowiązują ustalenia § 7 ust. 7 pkt 4.

7. część działki nr 991/17 o powierzchni 100 m² przy ul. Kawalerskiej obręb Pobierowo z przeznaczeniem na: teren usług przyplażowych;

- 1) toaleta publiczna

2) usługi przyplażowe, o których mowa w §6 pkt 23 (m.in. handel, gastronomia, wypożyczalnia sprzętu plażowego etc.)





§ 11. Teren elementarny 4 Upl

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: teren usług przyplażowych;

- 1) toaleta publiczna
- 2) usługi przyplażowe, o których mowa w §6 pkt 23 (m.in. handel, gastronomia, wypożyczalnia sprzętu plażowego etc.)

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich w sąsiedztwie kompleksu lasów ochronnych. Działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowań wynikających z przepisów o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (uzgadniając z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie zasady dopuszczalnego zagospodarowania) oraz przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie elementarnym: 10%;
- 3) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 4) nakaz wprowadzenia szpalery zieleni izolacyjnej;
- 5) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony granicy lasu ochronnego (teren elementarny 5ZL) zgodnie z przepisami szczególnymi jednak nie mniej niż 4,00 m. Przepisy § 7 ust. 7 pkt 4 lit. c i d stosuje się odpowiednio;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 53% pow. terenu (pow. całkowita obiektu: 120 m²);
- 3) minimalny / maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 / 0,53;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub pulpitowymi;
- 5) w przypadku zastosowania dachów stromych obowiązuje układ kalenicowy;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja naziemna, nie więcej niż 5,50 m;
- 7) zakazuje się sytuowania reklam wolnostojących oraz tablic informacyjnych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) teren elementarny wydzielony zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz podziału po wydzieleniu terenu;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 77 KDD i poprzez ciąg pieszy 2 KPP
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych: 2 mp./ obiekt usługowy;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych. Miejsca postojowe dla usług bilansowane na terenie drogi lokalnej 76 KDL.

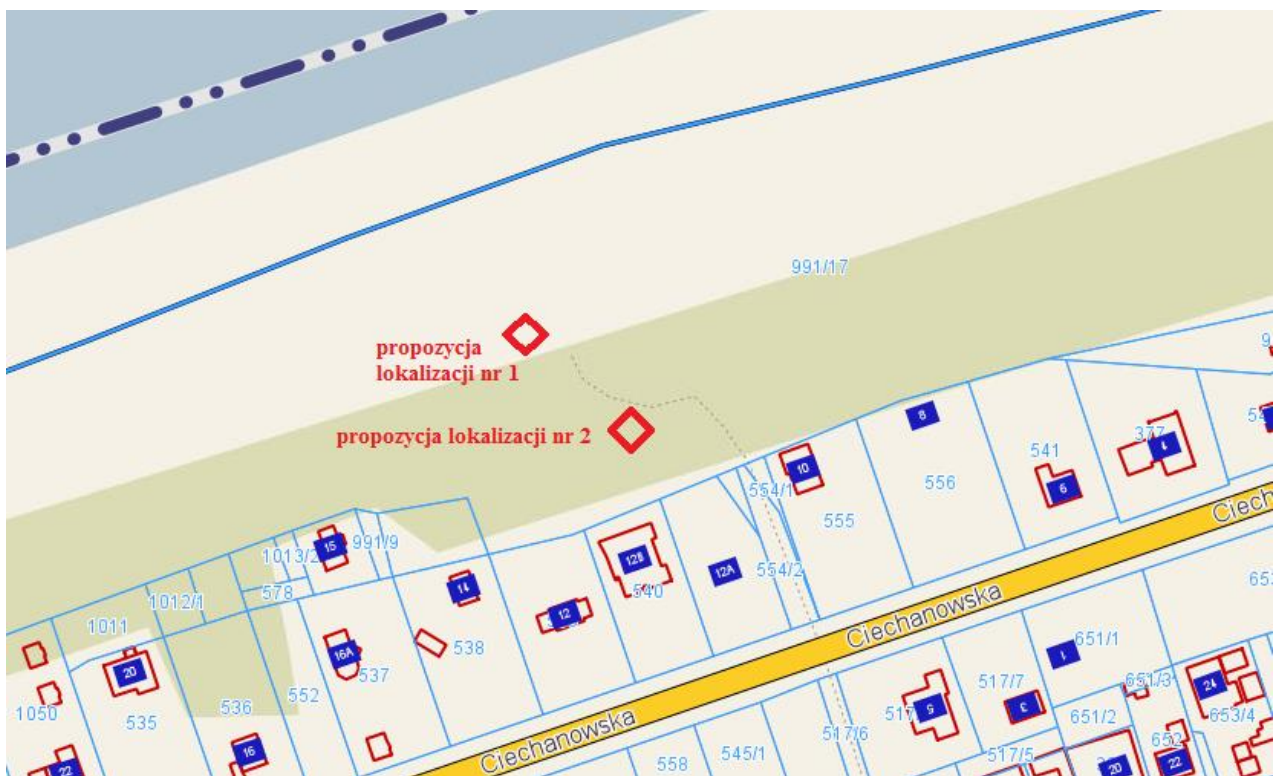
6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

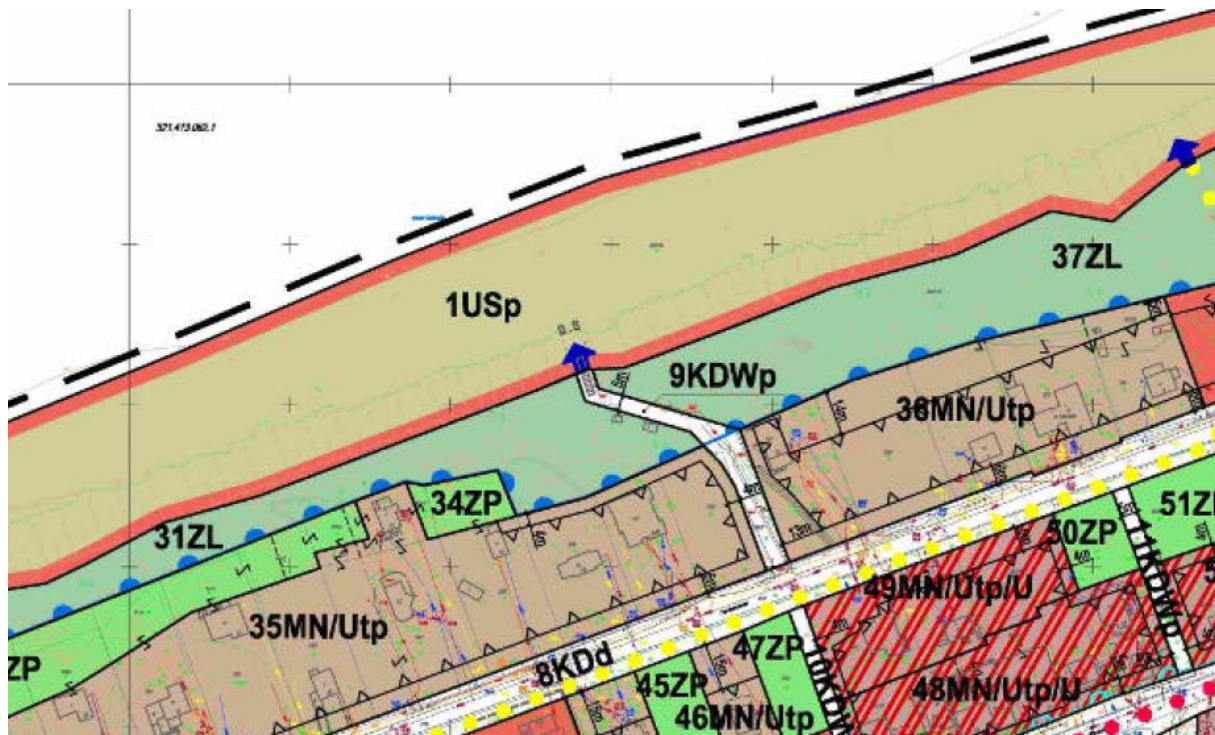
zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ciągu pieszym 2KPP dostępne z drogi dojazdowej 77 KDD.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w obszarze pasa technicznego wód morskich – obowiązuje uzyskanie zgody właściwego organu administracji morskiej na zagospodarowanie terenu. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie podlega przepisom odrębnym. Obowiązują ustalenia § 7 ust. 7 pkt 4.

8. część działki nr 991/17 o powierzchni 100 m² przy zejściu nr ul. Ciechanowskiej obręb Pobierowo, możliwa lokalizacja nowej toalety na plaży lub w miejscu dotychczasowym.





25. Ustalenia dla terenu o powierzchni 1,18 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 37ZL

1) Przeznaczenie terenu **Lasy**

2) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy

a) zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów sanitarnych i urządzeń turystycznych po uzyskaniu zgody właściwego organu administracji leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym m.in. z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

c) dopuszcza się lokalizację ciągu pieszego,

d) teren znajduje się na obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3 oraz §12 pkt 13 lit c, d, e, f;

3) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych i leśnych;

4) Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

a) dojazd – z ciągu pieszego przylegającego do terenu,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §11;

5) Ochrona środowiska, przyrody

a) teren znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3 oraz §12 pkt 13 lit c, d, e, f,

b) obowiązują ustalenia §5;

6) Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości 30%

Id:

1. Ustalenia dla terenu o powierzchni 8,24 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem 1USp

1) Przeznaczenie terenu **Tereny sportu i rekreacji – plaża**

2) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy

a) dopuszcza się realizację wielofunkcyjnego obiektu typu moło,

b) ponadto dopuszcza się obiekty towarzyszące związane z obsługą turystyki, w szczególności obiekty sanitarne, obiekty gastronomiczne, obiekty handlowe, obiekty i urządzenia sportu i

rekreacji, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury oraz urządzenia wodne, w szczególności – pomosty, kąpieliska,

c) wszelkie obiekty związane z działalnością gospodarczą na plaży oraz użytkowaniem plaży powinny mieć charakter tymczasowy (za wyjątkiem zagospodarowania związanego z mołem),

d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 12,5 m,

e) geometria dachów - zezwala się na wszelkie rozwiązania,

f) powierzchnia zabudowy – maks. 5% powierzchni działki,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki,

h) dopuszcza się realizację slipów jachtowych, kładek, pomostów i elementów mola,

i) teren znajduje się na obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3 oraz §12 pkt 13 lit c, d, e, f;

3) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

4) Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

a) dojazd – z dróg i ciągów pieszo-rowerowych przylegających do terenu,

b) dopuszcza się lokalizację zejść na plażę zgodnie z rysunkiem planu,

c) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §11,

d) obsługa w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę i kanalizację sanitarną obiektów o których mowa w pkt 2 lit. b, poprzez stałe przyłącza które należy realizować w istniejących drogach i ciągach pieszych prowadzących do zejść na plażę;

5) Ochrona środowiska, przyrody

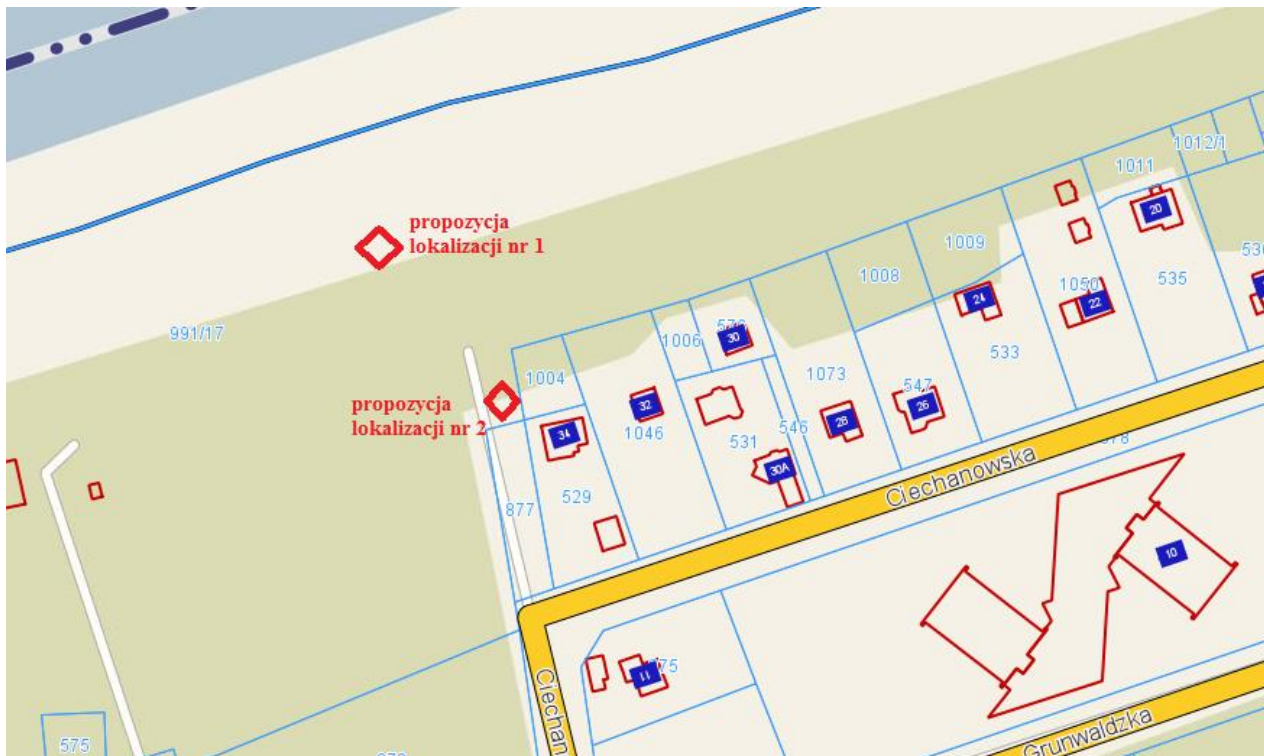
a) teren znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3 oraz §12 pkt 13 lit c, d, e, f,

b) na terenie 1USp znajdują się strome urwiska brzegowe - klify, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych jako siedlisko „klify na wybrzeżu Bałtyku” o kodzie 1230,

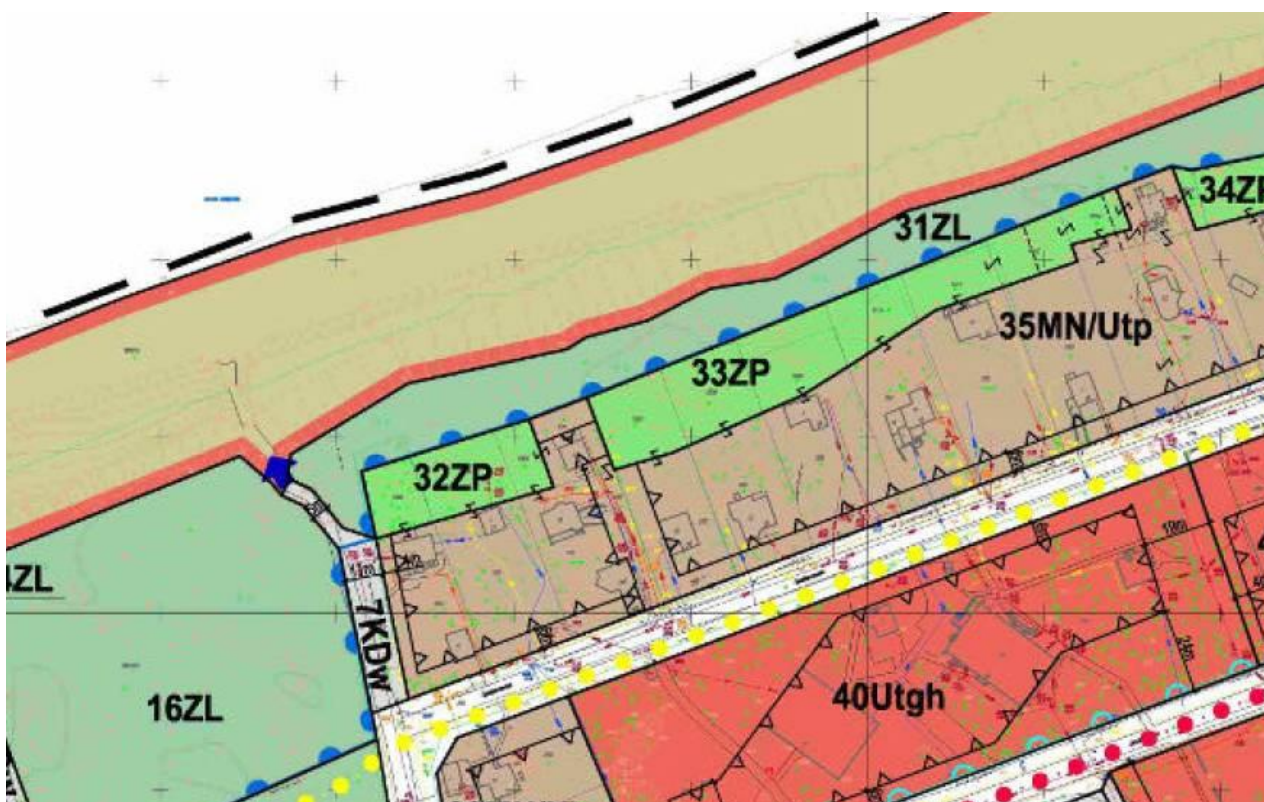
c) obowiązują ustalenia §5;

6) Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości 1%

9. część działki nr 991/17 o powierzchni 100 m² przy zejściu nr na końcu ul. Ciechanowskiej obręb Pobierowo możliwa lokalizacja przy zejściu na terenach oznaczonych w planie 16 ZL, 31 ZL lub na plaży .



Wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego



13. Ustalania dla terenu o powierzchni 0,92 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **16ZL**, dla terenu o powierzchni 0,61 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **17ZL**

1) Przeznaczenie terenu **Lasy**

- 2) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów sanitarnych i urządzeń turystycznych po uzyskaniu zgody właściwego organu administracji leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym m.in. z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - c) teren 16ZL znajduje się na obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3 oraz §12 pkt 13 lit c, d, e, f;
 - d) teren 17ZL znajduje się na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3 oraz §12 pkt 13 lit c;
- 3) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych i leśnych;
- 4) Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej
 - a) dojazd – z dróg przylegających do terenu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §11;
- 5) Ochrona środowiska, przyrody
 - a) teren 16ZL znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3 oraz §12 pkt 13 lit c, d, e, f,
 - b) obowiązują ustalenia §5;
- 6) Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości 1%

22. Ustalenia dla terenu o powierzchni 0,61 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem 31ZL

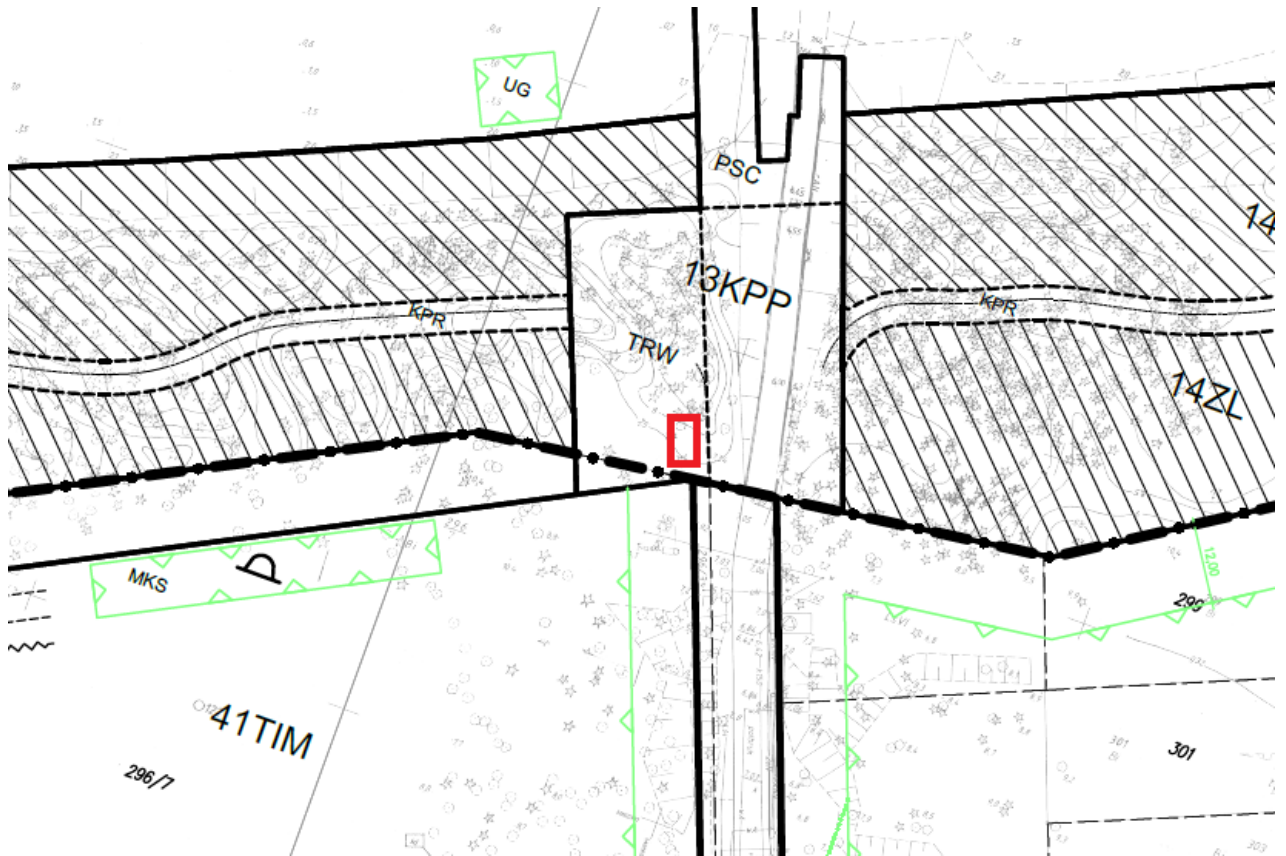
- 1) Przeznaczenie terenu **Lasy**
- 2) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów sanitarnych i urządzeń turystycznych po uzyskaniu zgody właściwego organu administracji leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym m.in. z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - c) teren znajduje się na obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3 oraz §12 pkt 13 lit c, d, e, f;
- 3) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych i leśnych;
- 4) Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej
 - a) dojazd – z dróg przylegających do terenu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §11;
- 5) Ochrona środowiska, przyrody
 - a) teren znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3 oraz §12 pkt 13 lit c, d, e, f,
 - b) obowiązują ustalenia §5;
- 6) Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości 1%

1. Ustalenia dla terenu o powierzchni 8,24 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem 1USp

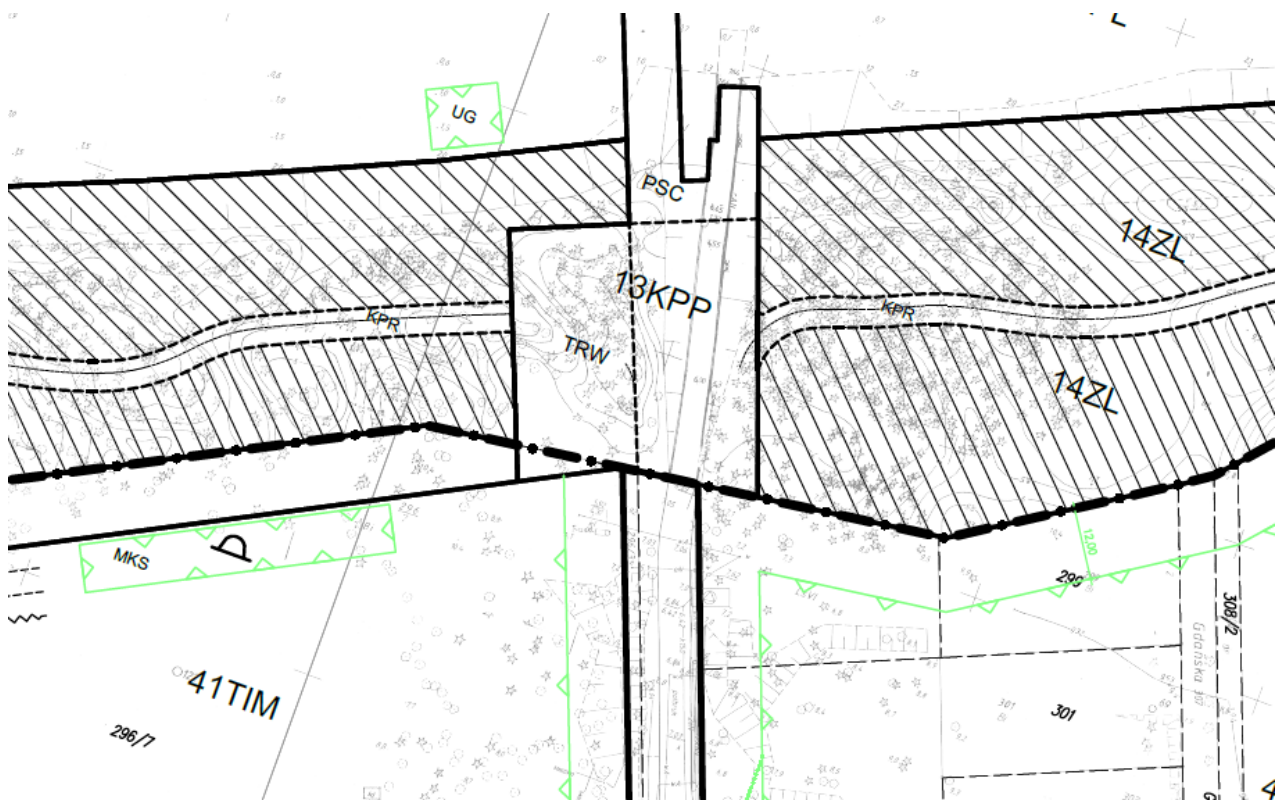
- 1) Przeznaczenie terenu **Tereny sportu i rekreacji – plaża**
- 2) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy
 - a) dopuszcza się realizację wielofunkcyjnego obiektu typu molo,

- b) ponadto dopuszcza się obiekty towarzyszące związane z obsługą turystyki, w szczególności obiekty sanitarne, obiekty gastronomiczne, obiekty handlowe, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury oraz urządzenia wodne, w szczególności – pomosty, kąpieliska,
 - c) wszelkie obiekty związane z działalnością gospodarczą na plaży oraz użytkowaniem plaży powinny mieć charakter tymczasowy (za wyjątkiem zagospodarowania związanego z mołem),
 - d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 12,5 m,
 - e) geometria dachów - zezwala się na wszelkie rozwiązania,
 - f) powierzchnia zabudowy – maks. 5% powierzchni działki,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki,
 - h) dopuszcza się realizację slipów jachtowych, kładek, pomostów i elementów mola,
 - i) teren znajduje się na obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3 oraz §12 pkt 13 lit c, d, e, f;
- 3) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.
- 4) Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej
- a) dojazd – z dróg i ciągów pieszo-rowerowych przylegających do terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizację zejść na plażę zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §11,
 - d) obsługa w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę i kanalizację sanitarną obiektów o których mowa w pkt 2 lit. b, poprzez stałe przyłącza które należy realizować w istniejących drogach i ciągach pieszych prowadzących do zejść na plażę;
- 5) Ochrona środowiska, przyrody
- a) teren znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia §9 pkt 3 oraz §12 pkt 13 lit c, d, e, f,
 - b) na terenie 1USp znajdują się strome urwiska brzegowe - klify, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych jako siedlisko „klify na wybrzeżu Bałtyku” o kodzie 1230,
 - c) obowiązują ustalenia §5;
- 6) Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości
- 1%

10. część działki nr 911/17 o powierzchni 100 m² przy ul. Jana z Kolna obręb Pobierowo,



Wrys i wypis z planu zagospodarowania przestrzennego



§ 20. Teren elementarny 13 KPP

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: ciąg pieszy / dojście do plaży

- 1) ciąg pieszo-spacerowy ze zjazdem na plażę dla: służb technicznych Urzędu Morskiego w Szczecinie, służb komunalnych, pojazdów służb ratowniczych oraz dowozu sprzętu pływającego (m.in. skuterów wodnych) i ich tankowania.
- 2) taras widokowy (wydzielenie wewnętrzne TRW)
- 3) pomost spacerowo-cumowniczy (wydzielenie wewnętrzne PSC)

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich w sąsiedztwie kompleksów lasów ochronnych – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowań wynikających z przepisów o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (uzgadniając z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie zasady dopuszczalnego zagospodarowania) oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie elementarnym: 15%;

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) **zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem tarasu rekreacyjno-widokowego (ust.1 pkt 2) i części przestrzeni pod pomostem spacerowo-cumowniczym (toalety publiczne oraz ew. pom. higieniczno-sanitarne i techniczno-gospodarcze).**
- 2) dopuszcza się wprowadzenie na całości ciągu posadzki z materiałów nieprzepuszczalnych (ceramika, płyty kamienne, płyty z betonu architektonicznego)
- 3) zakazuje się sytuowania reklam wolnostojących;
- 4) dopuszcza się lokalizację ławek typu ogrodowego, tablic informacyjnych i obiektów małej architektury;
- 5) dopuszcza się realizację oświetlenia lampami typu parkowego,
- 6) realizacja zjazdu rampą i zejścia na plażę, wg indywidualnego rozwiązania projektowego.
- 7) na obszarze tarasu rekreacyjno-widokowego (ust.1 pkt 2) dopuszcza się realizację 2 pawilonów gastronomiczno-handlowych parterowych, krytych dachami płaskimi o przeszkleniu powierzchni elewacji min. 60% i maksymalnej powierzchni zabudowy 65 m² każdy,
- 8) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,029 / 0,03;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony granicy lasu ochronnego (teren elementarny 12ZL) zgodnie z przepisami szczególnymi jednak nie mniej niż 4,00 m. Przepisy § 7 ust. 7 pkt 4 lit. c i d stosuje się odpowiednio.
- 10) taras rekreacyjno-widokowy oraz pomost spacerowo-cumowniczy (w obszarze plaży) realizowane jako konstrukcje na palach, poprzedzone wykonaniem przez inwestora zabezpieczenia wydmy na podstawie projektu uzgodnionego z Urzędem Morskim w Szczecinie
- 11) rzędna lądowej części pomostu spacerowo-cumowniczego (wydzielenie wewnętrzne PSC) winna zapewniać możliwość przejazdu pojazdów Urzędu Morskiego i służb komunalnych w poziomie plaży.
- 12) w sąsiedztwie terenu 1PL lokalizacja umieszczonego w studni (lub pomieszczeniu technicznym pod pomostem spacerowo-cumowniczym) terminalu zawierającego końcówki przyłączy dla zasilania obiektu gastronomii położonego na plaży oraz plażowych urządzeń rozrywkowych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Po wydzieleniu terenu elementarnego - zakaz podziału.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 90 KDD (ul. Jana z Kolna)
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych:

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linia elektroenergetyczna nn zasilająca oświetlenie,
- 2) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków, w oparciu o sieci uzbrojenia w drodzejazdowej 90 KDD.
- 3) doprowadzenie końcówek przyłączy dla zasilania obiektów wskazanych w ust.3 pkt 11.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w obszarze pasa technicznego wód morskich – obowiązuje uzyskanie zgody właściwego organu administracji morskiej na zagospodarowanie terenu. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie podlega przepisom odrębnym. Obowiązują ustalenia § 7 ust. 7 pkt 4.