

**UCHWAŁA NR LVIII/437/14
RADY GMINY REWAL**

z dnia 3 października 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM
USŁUGOWE m. Pobierowo, gm. Rewal**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami), **Rada Gminy Rewal uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LXV/453/10 Rady Gminy Rewal z dnia 29 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM USŁUGOWE m. Pobierowo gm. Rewal, zmienioną uchwałą Nr III/11/10 Rady Gminy Rewal z dnia 17 grudnia 2010 r. oraz po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal uchwalonym uchwałą Nr LVI/389/2010 z dnia 26 marca 2010 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM USŁUGOWE m. Pobierowo gm. Rewal, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 27,59 ha, oznaczony na rysunku planu, ograniczony:

- 1) od północy - linią brzegu morskiego Morza Bałtyckiego;
- 2) od wschodu - zewnętrznymi granicami ul. Mazowieckiej (dz. nr 319 dr i fragment dz. nr 606 dr);
- 3) od zachodu - zewnętrzną granicą ul. Kawalerskiej (dz. nr 650 dr i fragment dz. nr 213 dr)
- 4) od południa – północnymi granicami działek: 215/5 dr, 215/3, 220 dr, 219/4, 352, 218/7, 722, 719/2, 723, 602, 930/20, 930/27, 930/12, 930/28, 379/1, 997/1, 997/2, 930/23, 720/3, 720/4, 367, 725/4, 725/7, 193, 549, 879/1, 981, 603/7, 605/11, 605/12 i 605/7.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek zmiany planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- | | |
|------------|-----------|
| 1) 1PL | 3,0403 ha |
| 2) 2KPP | 0,0106 ha |
| 3) 3ZL | 0,0166 ha |
| 4) 4Upl | 0,0228 ha |
| 5) 5ZL | 2,3138 ha |
| 6) 6Upl,EE | 0,0356 ha |
| 7) 7KPP | 0,1242 ha |
| 8) 8UTGHM | 0,0687 ha |
| 9) 9ZL | 2,1419 ha |
| 10) 10KPP | 0,0397 ha |
| 11) 11Upl | 0,0211 ha |
| 12) 12ZL | 1,2059 ha |
| 13) 13KPP | 0,2376 ha |
| 14) 14ZL | 0,8530 ha |
| 15) 15Upl | 0,0291 ha |

16) 16KPP/ZL	0,0216 ha
17) 17ZL	0,0013 ha
18) 18ZP	0,4636 ha
19) 19UTp	0,0822 ha
20) 20MJL	0,1664 ha
21) 21MJL	0,1417 ha
22) 22ZP	0,3185 ha
23) 23ZP	0,2890 ha
24) 24UTGHM	0,5607 ha
25) 25UTGHM	0,0377 ha
26) 26UTGHM	0,0472 ha
27) 27KPX	0,1534 ha
28) 28EE	0,0025 ha
29) 29UTow	0,5756 ha
30) 30UTp	0,5126 ha
31) 31UTp	0,1522 ha
32) 32UTGHM	0,2872 ha
33) 33UH,G	0,0569 ha
34) 34UTGHM	0,8809 ha
35) 35MLU	0,4817 ha
36) 36MJL	0,2025 ha
37) 37MJL	0,1733 ha
38) 38UH,G	0,1152 ha
39) 39EE	0,0100 ha
40) 40ZI	0,2680 ha
41) 41TIM	0,9242 ha
42) 42UTGHM	0,5062 ha
43) 43UZ,UT	2,1374 ha
44) 44M,UZ	0,0929 ha
45) 45MJL	0,0255 ha
46) 46UTow	2,2294 ha
47) 47UTp	0,0381 ha
48) 48UGM	0,0489 ha
49) 49MJL	0,0824 ha
50) 50UTGHM	0,0370 ha
51) 51KPX	0,3512 ha
52) 52UTGM	0,1196 ha
53) 53MJ	0,0447 ha
54) 54UTM	0,0602 ha

55) 55 KPX	0,8701 ha
56) 56MWU	0,2724 ha
57) 57EE	0,0041 ha
58) 58UH	0,0669 ha
59) 59UTp	0,1204 ha
60) 60UTGHM	0,0465 ha
61) 60aUS	0,0636 ha
62) 61UA,UH	0,1256 ha
63) 62UH	0,0115 ha
64) 63UH,G	0,1496 ha
65) 64UTGH	0,1038 ha
66) 65UZ	0,0301 ha
67) 66UGM	0,0135 ha
68) 67UKGH	0,1249 ha
69) 68UTGH	0,0530 ha
70) 69MJL	0,0330 ha
71) 70UTGM	0,1019 ha
72) 71UTGHM	0,2053 ha
73) 72UTh	0,1991 ha
74) 73UTh	0,0558 ha
75) 74KPX	0,2241 ha
76) 75UTp	0,1035 ha
77) 76KDL	0,3691 ha
78) 77KDD	0,0154 ha
79) 78KDD	0,0223 ha
80) 79KDD	0,1068 ha
81) 79aKDW	0,0218 ha
82) 80KDD	0,1100 ha
83) 81KDL	0,1204 ha
84) 82KDW	0,0725 ha
85) 83KDD	0,0159 ha
86) 84KDD	0,0231 ha
87) 85KDD	0,0775 ha
88) 86KDD	0,0313 ha
89) 87KDD	0,0398 ha
90) 88KDD	0,0998 ha
91) 89KDL	0,0271 ha
92) 90KDD	0,1604 ha
93) 91KDL	0,0415 ha

94) 92KDD	0,0325 ha
95) 93KDW	0,0078 ha
96) 94KDD	0,1465 ha
97) 95KDD	0,0734 ha

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług turystycznych, tereny gastronomii i handlu skoncentrowane (wbudowane), tereny handlu i gastronomii rozproszone (pawilony w ramach przestrzeni publicznych, tereny usług publicznych, tereny imprez masowych, teren sportu i rekreacji (plaża, place zabaw dla dzieci), teren pomostu spacerowo-cumowniczego, tereny lasów, tereny zieleni parkowej, tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych, tereny obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki.

§ 3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zatytułowany: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM USŁUGOWE m. Pobierowo, gm. Rewal” opracowany w skali 1:1000
- 2) załącznik nr 2 - wyrys i wyciąg ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

§ 4. Na rysunku planu ustalono następujące obowiązujące elementy planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania (linie wydzielen wewnętrznych);
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie maksymalnego dopuszczalnego wysunięcia parteru;
- 6) przeznaczenie terenu;
- 7) budynki wpisane do rejestru zabytków lub budynki o walorach zabytkowych
- 8) główne przestrzenie publiczne;
- 9) granice obszarów chronionych Natura 2000;
- 10) granica pasa technicznego brzegu wód morskich (odładowa);
- 11) granica pasa ochronnego brzegu wód morskich,
- 12) dominanty architektoniczne (muszla koncertowa, fontanna),
- 13) tereny wyłączone z zabudowy

Rozdział 2. **Zasady konstrukcji planu**

§ 5. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

001 - liczba określająca kolejny numer terenu elementarnego;

symbol terenu oznaczający odpowiednio:

MWU	- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
MJ	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MJL	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub letniskowej
MLU	- teren zabudowy mieszkaniowej letniskowej oraz usługowej;
UGM	- teren zabudowy mieszkaniowej z usługami gastronomii;
UTGHM	- teren zabudowy pensjonatowo mieszkalnej z usługami gastronomii i handlu;
UTGM	- teren zabudowy mieszkalnej z usługami gastronomii;
UTM	- teren zabudowy pensjonatowej i mieszkaniowej;
UZ,UT	- teren zabudowy uzdrowskowo turystycznej;
UTh	- teren usług turystyki – hotel;
UTp	- teren usług turystyki – pensjonaty;
UTow	- tereny usług turystyki – ośrodek wypoczynkowy;
UTGH	- tereny usług turystyki, gastronomii i handlu;
UHG	- tereny / obiekty usług handlu i gastronomii;
UKGH	- tereny usług kultury, gastronomii i handlu;
UZ	- tereny usług zdrowia;
UA,UH	- tereny usług administracji i handlu;
UH	- tereny usług handlu;
Upl	- tereny usług przyplażowych;
ZL	- tereny zieleni leśnej;
ZP	- tereny zieleni parkowej;
ZI	- tereny zieleni izolacyjnej;
PL	- tereny plaży;
US	- teren sportu i rekreacji;
TIM	- tereny służące organizacji imprez masowych;
KDL	- tereny dróg publicznych – lokalnych
KDD	- tereny dróg publicznych – dojazdowych;
KPX	- tereny pasaży handlowo – usługowych;
KPP	- tereny ciągów pieszych / dojść do plaży;
EE	- tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej – stacja transformatorowa

3. Na rysunku planu wydzielono liniami, o których mowa w § 4 pkt 3, w ramach terenów elementarnych tereny wydzielen wewnętrznych, tj. tereny o odmiennym sposobie zagospodarowania, należą do nich:

PSC - pomost spacerowo-cumowniczy (część lądowa)

TRW - taras widokowy;

MKS - muszla koncertowa ze sceną

KPP - przejście piesze;

UH,G - zadaszenie/pawilon gastronomiczno-handlowy (wolnostojący);

UHG - kompleks pawilonów handlowo-gastronomicznych w układzie zwartym,

WC - pawilon higieniczno-sanitarny;

PZD - plac zabaw dziecięcych;

DT - dojazd techniczny;

PT - parking techniczny;

KPW - zejście i winda na plażę;

KPR - ciąg pieszo-rowerowy;

UG - pawilon gastronomiczny z tarasem

UK - budynek historyczny - obiekt kultury

4. Ustalenia planu dla poszczególnych terenów elementarnych formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze terenu elementarnego lub wydzielenia wewnętrznego.

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad parcelacji;
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej;
- 7) ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

6. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 6. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dachy strome** - różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **dachy pulpitowe** – dachy o połaciach głównych pochyłonych pod kątem od 5 do 25 stopni;
- 4) **dachy płaskie** – dachy o pochyleniu połaci poniżej 5 stopni;
- 5) **harmonijna sylweta** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 6) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej, w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami, do niepożądanych gatunków roślin zalicza się inwazyjne gatunki drzew, krzewów i bylin, w szczególności: klon jesionolistny, rdestowiec sachaliński i japoński oraz niecierpek gruczołowaty i przyładkowy;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz

innych detali wystroju architektonicznego budynku, wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,5 m, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej;

- 8) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** - obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów, trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 9) **obiekt w gminnej ewidencji zabytków** - obiekt o walorach zabytkowych ujęty w gminnej ewidencji zabytków; obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach szczegółowych;
- 10) **obiekty usług turystycznych** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty, w których jest prowadzona obsługa ruchu turystycznego, a w szczególności działalność noclegowa (hotele, pensjonaty, domy gościnne) jako działalność podstawowa, lub w formie towarzyszącej innym usługom (np. handlu i/lub gastronomii).
- 11) **plażowe urządzenia rozrywkowe** – urządzenia pneumatyczne (zamki, zjeżdźalnie, smoki, góra plażowa etc.), trampoliny, bokserski ring, boiska plażowe, suche baseny z piłeczkami etc.
- 12) **powierzchnia sprzedaży:** część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której wlicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
- 13) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.); jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także odkrytych basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 14) **reklama wbudowana** - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 1,5 m²;
- 15) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 16) **strefa ruchu uspokojonego** – obszar w którym zaleca się stosowanie różnych form ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów (ograniczenie prędkości, zwężenie korytarzy ruchu, odgięcia toru jazdy, wprowadzenie wysepek środkowych, zmiany rodzaju nawierzchni, progi zwalniające i lokalne wyniesienia nawierzchni, bramy wjazdowe, zastosowanie drzew i krzewów do optycznego zamknięcia ulicy, małe ronda itp.) oraz stwarza się priorytetowe warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 17) **studnia awaryjna** - studnia publiczna lub zakładowa albo wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 18) **szerokość frontu działki** - należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd lub wejście na działkę;
- 19) **ścieżka rowerowa** – wydzielony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego;
- 20) **ścieżka pieszo-rowerowa** – wydzielony pas przeznaczony dla ruchu rowerowego i pieszych z punktami widokowo – wypoczynkowymi wyposażonymi w wiaty przystankowe,

- 21) **tablica informacyjna** – tablica prezentująca informacje urzędowe pozbawione jakichkolwiek treści reklamowych;
- 22) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć usługi kultury (galerie, kina, teatry, kluby kultury sale widowiskowe, tereny dla organizacji ekspozycji i widowisk) zdrowia i oświaty (kluby, biblioteki) oraz łączności i administracji (poczta).
- 23) **usługi przyplażowe** – należy przez to rozumieć wybrane obiekty usług i obsługi dla korzystających z plaży tj. drobne usługi handlu i gastronomii, wypożyczalnie sprzętu plażowego (leżaki, materace, sprzęt sportowy etc.) kasa opłat za wynajem koszy plażowych itp., toalety, pomieszczenie służbowe ratowników, punkt pierwszej pomocy medycznej;
- 24) **usługi turystyczne** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty, w których jest prowadzona obsługa ruchu turystycznego, a w szczególności działalność noclegowa (hotele, pensjonaty, domy gościnne) jako działalność podstawowa, lub w formie towarzyszącej innym usługom (np. handlu i/lub gastronomii).
- 25) **wartościowy drzewostan** - należy przez to rozumieć chronione na podstawie przepisów odrębnych drzewa i krzewy oraz inne pojedyncze drzewa lub ich grupy charakteryzujące się jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,01 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów lub parków),
 - b) introdukowane rzadkie drzewa i krzewy,
 - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys. 1,30 m od powierzchni ziemi:
 - olsza, klon jednolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew - powyżej 150 cm,
 - klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezwia, modrzew, brzoza - powyżej 90cm,
 - dąb, grab, buk, lipa, platan klonolistny, jarzab, leszczyna, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 50 cm;
- 26) **wskaźnik intensywności zabudowy** – to iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji nadziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów, (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej lub innej jednostki określonej w ustaleniach szczegółowych (np. terenu elementarnego, wydzielenia wewnętrznego). Do obliczenia pow. całkowitej poddasza przyjęto 60% powierzchni całkowitej tej kondygnacji.
- 27) **zasób zieleni** - suma przestrzeni zajętej przez różnorodne elementy zieleni w środowisku miejskim, np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach, zieleń na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych.

Rozdział 3. **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

§ 7. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m² o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
- 2) dla terenów zabudowy oznaczonych symbolem: UGM, UTGHM, UTGM, UTM o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną powierzchnię użytkową mieszkalną - 200 m² dla każdej działki budowlanej;
- 3) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dotyczących usług turystycznych, w tym lokalizacji ośrodków wypoczynkowych, hoteli;
- 4) zakazuje się lokalizacji siłowni wiatrowych;
- 5) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi;
- 6) przy projektowaniu obiektów budowlanych, zwłaszcza przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy przestrzegać przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 7) na rysunku planu zaznaczono linię przebiegu granicy pasa technicznego brzegu morskiego zgodnie z Zarządzeniem Nr 2 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 4 czerwca 2010 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego, na terenie gminy Rewal. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 57, poz. 1112), a także linię przebiegu granicy pasa ochronnego brzegu morskiego zgodnie z Zarządzeniem Nr 4 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 17 stycznia 2011 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Gminy Rewal ((Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011 r. Nr 18, poz.293). W granicach pasa technicznego brzegu morskiego i morskich wód wewnętrznych obowiązuje uzyskanie, na zagospodarowanie, zgody właściwego organu administracji morskiej. Zagospodarowanie pasa ochronnego ma gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Pas techniczny i pas ochronny tworzą z mocy ustawy pas nadbrzeżny.
- 8) Pas techniczny stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią i jego zagospodarowanie podlega przepisom odrębnym;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) realizacja inwestycji w ramach lasów ochronnych w pasie technicznym brzegu morskiego, musi uwzględniać zasady zagospodarowania terenu oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody, o lasach i o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 2) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące zadrzewienia;
- 3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 4) ustala się zakaz wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem konieczności wynikającej z realizacji inwestycji celu publicznego w tym powierzchni komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz cięć sanitarnych (nie dotyczy działań określonych w Planie Urządzenia Lasu);
- 5) przy lokalizacji i wykonywaniu nowych obiektów budowlanych, w tym dróg, sieci podziemnych i budynków należy chronić istniejącą zieleń;
- 6) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem, gatunków drzew i krzewów z wyjątkiem urządzonych ogrodów;
- 7) energię cieplną należy pozyskiwać z przyjaznych dla środowiska źródeł w szczególności należy stosować ogrzewanie gazowe oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną; dopuszcza się stosowanie paliw gazowych z sieci (z wykluczeniem lokalizacji zbiorników

na gaz) przy zasilaniu indywidualnym oraz paliw innych przy zasilaniu zbiorczym pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych emisji;

- 8) lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w pasie nadmorskim (technicznym i ochronnym) lub w bezpośredniej z nim styczności powinna być poprzedzona wymaganym rozpoznaniem geologicznym. Przyjęte rozwiązania technologiczne powinny bezwzględnie gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obszar planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000:
 - a) obszaru specjalnej ochrony ptaków „Zatoka Pomorska” (kod obszaru PLB990003) wyznaczonego rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133, z późn. zm.);
 - b) specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Ostoja na Zatoce Pomorskiej” (kod obszaru PLH990002), uznanego za obszar mający znaczenie dla Wspólnoty na podstawie Decyzji wykonawczej Komisji z dnia 16 listopada 2012 r. w sprawie przyjęcia szóstego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2012) 8135 (2013/23/UE) (Dz. Urz. UE L 24/58 z 26.1.2013).
 - lokalizacja inwestycji o potencjalnie negatywnym wpływie na siedliska lub gatunki chronione w obrębie obszaru Natura 2000, wymaga uzyskania stosownych decyzji i pozwoleń, udzielanych na podstawie przepisów odrębnych.
- 10) odległość zabudowy od granicy lasu ochronnego w pasie technicznym brzegu wód morskich zgodnie z przepisami szczególnymi, jednak nie bliżej niż 4,00 m.

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

- 1) nową zabudowę, a także rozbudowywane części budynków należy lokalizować wg nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, z zachowaniem ustalonych w ustaleniach szczegółowych warunków ich ew. przekroczenia;
- 2) linie zabudowy nie dotyczą w szczególności: okapów, wykuszy, balkonów, tarasów, pilastrów, podestów, schodów zewnętrznych, detali architektonicznych, ocieplenia dla budynków istniejących, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nadziemnych i podziemnych, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 3) dla działek budowlanych graniczących z ulicą Grunwaldzką i ul. Mazowiecką dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zwartej (przebudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy z wyjątkiem wolnostojących budynków o walorach zabytkowych) tworzącą ciągłe pierzeje, tzn. przylegającą do granic bocznych działek, chyba, że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 4) przy projektowaniu nowych budynków lub przebudowie istniejących o szerokości elewacji frontowej większej niż 20 m, a także przy projektowaniu zespołu budynków lub budynków wpisujących się w istniejące lub tworzących wraz z innymi zwarte pierzeje należy dążyć do harmonijnego rozczłonkowania architektonicznego bryły kompleksu budynków (podział elewacji na jej szerokości, zróżnicowanie wysokości górnej krawędzi elewacji i dachów, zróżnicowanie geometrii dachów z zachowaniem skomponowanego wyglądu architektonicznego);
- 5) dla projektowanej zabudowy, ustala się maksymalne wysokości zabudowy (o ile przepisy szczegółowe nie przewidują inaczej):
 - a) dla budynków jednokondygnacyjnych - do 5,0 m,
 - b) dla budynków dwukondygnacyjnych - do 10,0 m,
 - c) dla zabudowy 3 - kondygnacyjnej - do 13,0 m,
 - d) dla zabudowy 4 - kondygnacyjnej - do 16,0 m,

przy czym wysokość zabudowy określana jest dla budynków zgodnie z przepisami wykonawczymi Prawa budowlanego i nie dotyczy elementów technicznych i wyposażenia technicznego budynków oraz obiektów infrastruktury technicznej (telekomunikacyjnej);

- 6) dopuszcza się nadbudowę budynków o płaskich dachach o nową kondygnację w ramach poddasza użytkowego z dachami pochyłymi, dwu- lub wielospadowymi lub realizację dachów pochyłych dwu lub wielospadowych nieużytkowych, wyłącznie w ramach wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 7) ustala się poziom posadowienia posadzki parterów budynków nie wyższy, niż 0,3 m nad istniejącym terenem przy wejściu głównym do budynku;
- 8) główne połacie dachów pochyłych - dwuspadowych i wielospadowych, należy realizować jako symetrycznie zbiegające się w kalenicy;
- 9) dla istniejących i projektowanych budynków posiadających dachy mansardowe nie obowiązują ustalenia dotyczące nachylenia połaci dachowych określone w ustaleniach szczegółowych;
- 10) na obszarze planu ustala się pokrycie dachów pochyłych o nachyleniu powyżej 30° dachówką ceramiczną, cementową (barwiona w masie) lub innym materiałem dachówkopodobnym;
- 11) nowe budynki garażowe i gospodarcze oraz stacje transformatorowe mogą mieć wysokość 1 kondygnacji, przy czym wysokość kalenicy nie może przekroczyć 5 m, o ile nie ustalono inaczej dla poszczególnych terenów elementarnych w ustaleniach szczegółowych;
- 12) zezwala się na lokalizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do głównej bryły budynku, chyba że szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 13) dla działek zabudowanych wolnostojącymi budynkami o walorach zabytkowych ustala się lokalizację wolnostojących garaży w głębi działki tj. nie bliżej linii zabudowy niż odległość wyznaczona przez tylną ścianę budynku o walorach zabytkowych;
- 14) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych na granicach (bocznych i tylnych) działek budowlanych, o ile nie ustalono inaczej dla poszczególnych terenów elementarnych w ustaleniach szczegółowych;
- 15) budynki garażowe i gospodarcze realizowane z dwu stron na granicy działek sąsiednich, winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe);
- 16) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych;
- 17) niezależnie od wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, dla terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych (położonych wzdłuż pasaży usługowo-handlowych określonych w planie symbolem KPX, dopuszcza się w pasie terenu pomiędzy określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami maksymalnego dopuszczalnego wysunięcia parteru (wyznaczonymi na rysunku planu) lokalizację:
 - a) ogródków gastronomicznych niezadaszonych lub zadaszonych wyłącznie parasolami lub markizami,
 - b) lekkich, parterowych obiektów przybudowanych do frontu budynku (typu ogród zimowy, wiata, oranżeria, weranda) służących wyłącznie działalności usługowej;
- 18) ustala się następujące parametry (do łącznego spełnienia), dla obiektów wymienionych w punkcie 17 lit. b:
 - a) wysokość górnej krawędzi elewacji (okapu, gzymsu, attyki): 3,0 m - 4,0 m, o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej;
 - b) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy pochyłe - jednospadowe o spadku wyłącznie w stronę ulicy i nachyleniu nie większym niż 30°,
 - c) minimalna powierzchnia ażuru frontu wiaty lub przeszklenia ściany frontowej obiektu: 60%,
 - d) szerokość elewacji frontowej obiektu: nie większa niż szerokość elewacji frontowej budynku zlokalizowanego w linii zabudowy; w przypadku lokalizacji narożnej przy skrzyżowaniu ulic, dopuszcza się taką lokalizację obiektu aby wypełniała całość pasa terenu wzdłuż obu narożnych elewacji,
 - e) żadna część lub element obiektów nie może wykraczać poza linie maksymalnego dopuszczalnego wysunięcia parteru wyznaczone na rysunku planu,

- f) dopuszczalne materiały: drewno, metal, szkło, elementy ceramiczne;
- g) przepis § 7 ust.3 pkt 15 stosuje się odpowiednio;
- 19) niezależnie od wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, dla działek budowlanych graniczących z ulicą Grunwaldzką (dz. nr 605/9, 605/6), ul. Jana z Kolna (dz. nr 1064) i częścią ul. Adama Mickiewicza (dz. nr 719/1, 218/5 i 218/3) dopuszcza się w pasie terenu pomiędzy określonymi w planie liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulic, lokalizację ogródków gastronomicznych niezadaszonych lub zadaszonych wyłącznie parasolami lub markizami,
- 20) dla budynków i części budynków zlokalizowanych przed nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 21) dla całego terenu objętego planem ustala się likwidację istniejących oraz zakaz lokalizowania nowych tymczasowych pawilonów handlowych i gastronomicznych (w tym przyczep), a także mobilnych domków turystycznych, za wyjątkiem obiektów usługowych o charakterze sezonowym (rozbieranych po sezonie), lokalizowanych na terenie plaży (teren elementarny 1PL), w tym plażowych urządzeń rozrywkowych;
- 22) ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego, w tym kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połączenia dachowe;
- 23) na terenie usług turystycznych i terenach innych usług związanych z obsługą ruchu turystycznego dopuszcza się realizację nośników reklamowych spełniających jednocześnie i łącznie następujące zasady (o ile ustalenia szczegółowe nie rozstrzygają inaczej):
- łączna powierzchnia, mierzona po obrysie zewnętrznym nie może być większa niż 1,5 m²,
 - jest to reklama w formie tablic (szyldów) mocowanych do ogrodzeń (nie dopuszczalne w przypadku pasa technicznego) lub elewacji budynków (przepis pkt 22 stosuje się odpowiednio),
 - dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki lub zespołu działek;
- 24) drogi publiczne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone w wysokiej klasy urządzenia pomocnicze, małą architekturą i nawierzchnie;
- 25) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w szczególności tymczasowych hal namiotowych z wyłączeniem namiotu cyrkowego, wesołego miasteczka (na terenie elementarnym 41TIM), oraz namiotów i wiat ustawianych jako obiekty tymczasowe w związku z organizacją imprez okolicznościowych (świętecznych, kulturalnych i sportowych) na terenach elementarnych wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 26) w odniesieniu do zabudowy krytej dachami stromymi o głębokości zabudowy (mierzonej prostopadle do kalenicy dachu) przekraczającej 12,0 m, określony w ustaleniach szczegółowych, maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy podlega podniesieniu o 0,1.

4. Ustalenia zasad parcelacji;

- 1) docelowy kształt działek budowlanych wyznaczają istniejące oraz projektowane granice działek, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się inny podział terenów niż określony w pkt 1 na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ustala się kierunek podziału geodezyjnego działek jako prostopadły do linii rozgraniczającej teren z ulicą z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 10^\circ$, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 4) dopuszcza się łączenie działek geodezyjnych, w szczególności gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek geodezyjnych;
- 5) dopuszcza się korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków);

6) dopuszcza się wydzielenie dojazdów oraz działek przeznaczonych do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do potrzeb o powierzchniach mniejszych od minimalnych powierzchni działek wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla odpowiednich terenów elementarnych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne gminne i powiatowe powiązane z drogą wojewódzką (poza granicami planu);
- 2) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się zachowanie istniejących dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych - gminnych i prywatnych;
- 3) wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w szczególności na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 4) dopuszcza się realizację dróg rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych w obrębie istniejących lub projektowanych pasów drogowych zlokalizowanych na terenie objętym planem, a także w razie potrzeby na innych terenach publicznych, w szczególności wskazane na rysunku planu;
- 5) w ramach poszczególnych terenów i działek, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych lub garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów osobowych z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla ustalonych terenów elementarnych i działek budowlanych (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej):
 - a) dla funkcji handlowej - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla funkcji usługowych innych niż wymienione w pkt a) - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla funkcji turystycznych (hotele, pensjonatów, domów gościnnych) i innych obiektów zamieszkiwania zbiorowego - minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny, lub jednostkę mieszkalną (np. apartament, studio)
 - d) dla funkcji usług publicznych - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla funkcji mieszkalnej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca postojowe, przy tym w przypadku obiektów nowo wznoszonych min. 1 ze stanowisk w jednym garażu wolnostojącym lub wbudowanym,
 - f) dla funkcji mieszkalnej wielorodzinnej - minimum 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego;
 - g) dla funkcji letniskowej i rekreacji indywidualnej - minimum 1 miejsce postojowe/ 1 pokój
 - do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych oraz magazynów,
 - nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych na terenie pasa technicznego brzegu wód morskich.
- 7) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5 zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w pkt 6 nie obowiązują w przypadku:
 - a) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
 - b) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 9) w sytuacji braku możliwości realizacji całego programu parkingowego dla funkcji handlu i gastronomii w ramach działki budowlanej właściciel/użytkownik nieruchomości zrealizuje odpowiednią ilość miejsc parkingowych w ramach parkingu publicznego lub niepublicznego na parkingu urządzonym na terenie położonym poza obszarem planu uzgodnionym z Wójtem Gminy.

- 10) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów usług turystyki inwestor jest zobowiązany zapewnić zwiększenie stanu posiadanych miejsc parkingowych wyłącznie w odniesieniu do nowopowstałych pokojów przeznaczonych do wynajęcia.
- 11) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 12) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych i awaryjnego ruchu pojazdów;
- 13) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:
 - a) dla obiektów handlowych - min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w pkt a) - min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów turystycznych (hoteli, pensjonatów, apartamentów, schronisk itp.) oraz domów gościnnych i innych obiektów zamieszkiwania zbiorowego - min. 1 stanowisko na 10 miejsc noclegowych,
 - d) dla obiektów usług publicznych - min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i letniskowych – nie ustala się;
 - f) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie ustala się;
 - do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych oraz magazynów, a także powierzchni recepcyjnych, komunikacji ogólnodostępnej i toalet.
- 14) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 15) pokazane na rysunku planu przebiegi ścieżek pieszo - rowerowych w obrębie pasa technicznego brzegu wód morskich są przebiegami przybliżonymi. Ustalenie ostatecznego przebiegu ścieżki nastąpi po dokonaniu szczegółowej inwentaryzacji zieleni na etapie projektu budowlanego. Dopuszcza się lokalne rozdzielenie ścieżki pieszej od rowerowej, jeśli będzie to konieczne w związku z ukształtowaniem terenu i układem istniejącej zieleni.
- 16) określenie, pokazanych na rysunku planu przebiegów ścieżek rowerowych w przekroju pasa drogowego, nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg uściślony będzie w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 17) na terenie całego obszaru planu wprowadza się absolutny zakaz parkowania przyczep kampingowych;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dla istniejących i projektowanych obiektów budowlanych należy zapewnić wykonanie odpowiedniego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem gminnym w zakresie:
 - a) zaopatrzenia w wodę,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej,
 - d) sieci energetycznej – skablowanej (podziemnej);
- 2) w zakresie wodociągu ustala się - modernizację, rozbudowę istniejącej sieci (min \varnothing 110 mm); system wodociągowy należy realizować z zapewnieniem:
 - a) funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,

- b) wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 3) w zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci (min \varnothing 63 cm) tłocznej i grawitacyjnej;
- 4) sieć kanalizacji deszczowej oparta jest na systemie retencji gruntowej i odprowadzeniu nadmiaru wód do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej (min \varnothing 200 mm), chyba że przepisy ustaleń szczegółowych stanowią inaczej;
- 5) ilość wód deszczowych odprowadzana do gruntu nie może przekraczać jego chłonności; w przypadku wystąpienia nadmiaru wód należy je odprowadzić do kanalizacji deszczowej;
- 6) projektuje się dwa systemy odprowadzenia wód deszczowych - na terenach zabudowanych ekstensywnie i nie powodujących zanieczyszczenia wód, na własny grunt zgodnie z przepisami odrębnymi, dla dróg i terenów powodujących zanieczyszczenie wód, po ich podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji deszczowej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 7) w zakresie sieci energetycznej ustala się obsługę poprzez linie kablowe (podziemne) n/n przyłączone do sieci s/n poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolem EE;
- 8) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia przebiegające przez tereny zurbanizowane i projektowane do zainwestowania należy docelowo prowadzić jako kablowe podziemne w pasach drogowych ulic;
- 9) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się utrzymanie istniejących systemów oraz ich rozbudowę (w tym poprzez wprowadzenie systemów dostępu radiowego);
- 10) w zakresie sieci gazowej ustala się modernizację, rozbudowę istniejącej sieci (min \varnothing 40 mm);
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i zbiorowych źródeł ciepła;
- b) do opalania należy stosować paliwa ekologiczne (elektryczność, gaz, olej opałowy, drewno i materiały drewnopochodne - pelety) i inne paliwa nie powodujące przekraczania dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- c) w celu ograniczenia emisji do atmosfery ustala się obowiązek modernizacji istniejących kotłowni i lokalnych źródeł ciepła - stosowania nowoczesnych systemów grzewczych opartych na paliwie gazowym, oleju opałowym;
- d) w budynkach projektowanych i istniejących dopuszcza się alternatywnie systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii: np. pompy ciepłe, kolektory słoneczne, oraz energię elektryczną;
- e) jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych można używać kominków i pieców kominkowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 12) ustala się prowadzenie nowoprojektowanych sieci uzbrojenia technicznego w przestrzeniach publicznych – pasach drogowych, a także terenach zieleni z pominięciem terenów lasów ochronnych w obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 13) obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych drogach;
- 14) istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z zainwestowaniem możliwym do realizacji na podstawie niniejszego planu należy przełożyć. Przy modernizacji i przebudowie sieci uzbrojenia technicznego należy uwzględnić konieczność uporządkowania prawnego ich przebiegu przez tereny niepubliczne;
- 15) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługujących sieci infrastruktury technicznej (w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, szaf urządzeń sterujących i rozdzielczych) na terenach przestrzeni publicznych (drogi i tereny zieleni) lub innych (chyba, że ustalenia przepisów szczególnych stanowią inaczej) pod warunkiem zapewnienia braku kolizji z podstawową funkcją terenu oraz nieekspozowanej lokalizacji (np. pod ziemią w osłonie, lub maskowane zielenią);

- 16) odpady należy gromadzić selektywnie w pojemnikach na terenie działki i zagospodarować je zgodnie z polityką gospodarowania odpadami w gminie, m.in. przekazując na komunalne składowisko odpadów;
- 17) wody opadowe z powierzchni planowanych ciągów rowerowych projektowanych w ramach terenów ZL (lasa ochronne pasa technicznego brzegu wód morskich) nakazuje się odprowadzić poza obszar pasa technicznego do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej w sposób gwarantujący pełne bezpieczeństwo przed podmywaniem obszarów zagrożonych abrazją.
- 18) na terenie planu znajdują się urządzenia wodne – studnie, wykonane na potrzeby dawnych ośrodków wczasowych: OWP „Bursztyn”, OW „Bałtyk”, sklasyfikowane jako ujęcia nieczynne i aktualnie niemożliwe do wskazania w terenie. Po wykryciu ich podczas prowadzenia działań inwestycyjnych należy je odpowiednio zabezpieczyć przed przenikaniem do wód podziemnych substancji i zanieczyszczeń.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych:

- 1) plan określa obiekty o walorach zabytkowych objęte ochroną na podstawie niniejszego planu, na zasadach określonych w dalszych jego ustaleniach;
- 2) dla budynków o walorach zabytkowych oznaczonych na rysunku planu, objętych ochroną niniejszym planem, ustala się:
 - a) nakaz zachowania formy zewnętrznej budynków z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy na zasadach określonych w pkt 3,
 - b) obowiązek zachowania gabarytów, układu kompozycyjnego bryły i elewacji,
 - c) nakaz zachowania form detali architektonicznych oraz odtworzenie historycznego detalu na obiektach jego pozbawionych,
 - d) nakaz zachowania historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) zakaz zmiany geometrii dachów istniejących budynków i nakaz zachowania historycznego pokrycia dachowego (dachówki ceramicznej lub cementowej) i jego kolorystyki;
- 3) budynki o walorach zabytkowych oznaczone na rysunku planu, objęte ochroną, mogą być przebudowywane, rozbudowywane na następujących zasadach:
 - a) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem zachowania pierwotnego wyglądu bryły budynku, zwłaszcza elewacji od strony frontowej a także eksponowanych z ulic elewacji bocznych, przy czym:
 - rozbudowywana część budynku winna gabarytami, kompozycją elewacji, detalem być dostosowana do istniejącego budynku; wysokość kalenicy i górnej krawędzi elewacji dobudowywanego obiektu nie może być wyższa od już istniejących; należy stosować ten sam kąt nachylenia dachów,
 - wysokość kalenicy, górnej krawędzi elewacji (gzymsu lub okapu) dobudowanego obiektu nie może być wyższa od istniejących w dotychczasowym budynku;
 - b) przebudowa elewacji frontowych budynków, zmieniających geometrię otworów okiennych i drzwiowych na potrzeby nowych funkcji jest dopuszczalna wyłącznie w kondygnacji parteru pod warunkiem zachowania kompozycji architektonicznej całej elewacji (podziały, osie, ujednoczenie architektoniczne i materiałowe pierwszej kondygnacji nadziemnej - parteru);
 - c) dla zabudowy wolnostojącej rozbudowywana część budynku winna być lokalizowana, w miarę możliwości na jego tyłach, w szczególności należy oddzielić bryłę obiektu zabytkowego od części dobudowywanej np. poprzez odpowiednio zakomponowany łącznik;
 - d) dopuszcza się realizację balkonów, loggii i wykuszy na tylnych elewacjach budynków pod warunkiem harmonijnego wkomponowania ich w całą elewację oraz stosowania jednolitej w wyrazie architektonicznym formy balkonów, loggii i wykuszy na całej elewacji;
 - e) adaptacja poddaszy na cele mieszkalne dopuszczalna jest po wykonaniu stosownych ekspertyz technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie dopuszcza się zmiany geometrii dachu i wysokości okapu. Doświetlenie pomieszczeń poddasza wyłącznie za pomocą okien połaciowych lub oknami od szczytu, jeśli pozwalają na to ustalenia szczegółowe. Istniejące lukarny i doświetla do utrzymania.
- 4) obszar planu zlokalizowany jest w części w granicach pasa nadbrzeżnego (technicznego i ochronnego) brzegu wód morskich, w związku z powyższym:

- a) lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w miejscu występowania szczególnych warunków gruntowych (przede wszystkim na obszarze pasa technicznego oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie) wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- b) trwała zabudowa kubaturowa w obszarze pasa technicznego może być realizowana na warunkach uzgodnionych z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie na podstawie przepisów szczególnych;
- c) nieprzekraczalną linię zabudowy dla działek zlokalizowanych w pasie technicznym brzegu wód morskich lub położonych w bezpośrednim sąsiedztwie z odlądową granicą pasa technicznego brzegu wód morskich ustala się w odległości min. 4,00 m od granicy tego pasa; powyższe nie dotyczy obrysu obiektów istniejących legalnie w dniu uchwalenia planu;
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy w sąsiedztwie linii lasu (w tym lasu ochronnego w pasie technicznym brzegu wód morskich) ustalana w odległości zgodnej z odpowiednimi przepisami szczególnymi;
- e) wszelkie obiekty na obszarze pasa technicznego i ochronnego, widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji przez nawigatorów statków manewrujących na przyległym akwenie (oślepienie, powstawanie zjawiska „podświetlenia tła”);
- f) część obszaru planu leżąca w obszarze pasa technicznego wód morskich, zgodnie z przepisami odrębnymi jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne W terenach tych zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności:
 - wykonywanie urządzeń wodnych oraz wznoszenia obiektów budowlanych,
 - zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów i umocnień przeciwpowodziowych wraz z infrastrukturą.

Na podstawie przepisów szczególnych można uzyskać zwolnienie od ww. zakazów, jeżeli prace, bądź czynności nie utrudnią ochrony przed powodzią.

W pasie technicznym zwolnienia z zakazów, na mocy przepisów ustawy Prawo wodne, dokonują:

- dyrektor właściwego Urzędu Morskiego i
- dyrektor właściwego Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami: PL, ZP, KPP, TIM, KPX, KDL, KDD oraz wydzielone wewnętrznie: PZD, KPR, TRW i PSC stanowią przestrzenie publiczne;
- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono dla każdego z terenów elementarnych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) przestrzenie publiczne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone w wysokiej klasy urządzenia pomocnicze (w tym małą architekturę) utrzymane w jednolitej stylistyce;
- 4) nawierzchnie ulic w głównych przestrzeniach publicznych winny być realizowane jako kamienne lub kompozycje elementów kamiennych i drobnowymiarowych elementów betonowych lub „betonu architektonicznego”;
- 5) na obszarze pasaży spacerowych i handlowo-usługowych ogranicza się ruch pojazdów samochodowych wyłącznie do wyznaczonego pasa. Dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych, pas udostępniany dla ruchu pojazdów powinien zostać czytelnie wyodrębniony barwą i ew. zastosowanym materiałem nawierzchni. Nie dopuszcza się uskoków pionowych w powierzchni posadzki całości pasażu, chyba że mają służyć wydzieleniu basenów wodnych i fontann.
- 6) przestrzenie publiczne mogą służyć organizacji imprez masowych, w związku z czym ich zagospodarowanie musi zapewniać bezpieczeństwo ludności zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) wszystkie publiczne obiekty i tereny powszechnie dostępne muszą być tak projektowane, ażeby były dostępne dla osób niepełnosprawnych;

8) wszystkie tereny publiczne, w tym teren plaży lub jej zaplecze oraz tereny sportowo-rekreacyjne powinny być wyposażone w wodę bieżącą i obiekty sanitarne.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu tereny mogą być zagospodarowane i zabudowane wyłącznie w dotychczasowy sposób;

2) plan nie dopuszcza innych tymczasowych sposobów zagospodarowania i wykorzystania terenów.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji :

- wszystkie tereny określone na rysunku planu przeznaczone są do rehabilitacji zabudowy, zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 8. 1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) plaża
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej (gastronomia) o charakterze sezonowym (demontowanych po sezonie) w 2 obiektach, każdy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 60 m² z tarasami widokowo-konsumpcyjnymi o pow. do 60 m² każdy;
- 3) dopuszcza się lokalizację pomostu spacerowo-cumowniczego – inwestycja trwała usytuowana ponad powierzchnią terenu (w drugim poziomie), zgodnie z indywidualnym rozwiązaniem projektowym. Lokalizacja pomostu w ramach terenu elementarnego 13KPP – wydzielenie wewnętrzne PSC w oparciu o pozwolenie Ministra Infrastruktury na wznoszenie i wykorzystanie sztucznych wysp, konstrukcji i urządzeń w polskich obszarach morskich (decyzja Nr 131/62/10 z dnia 8 grudnia 2010 r. znak: GB4t/076/1028018/131/62/10);

W obrębie plaży pomost na słupach. Wysokość przejazdu pod pomostem powinna umożliwiać przejazd pojazdów Urzędu Morskiego w Szczecinie i służb komunalnych;

- 4) dopuszcza się sytuowanie plażowych urządzeń rozrywkowych;
- 5) slip dla niewielkich jednostek pływających lokalizować po wschodniej stronie pomostu spacerowo-cumowniczego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;
- 2) teren położony w pasie technicznym brzegu wód morskich – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowań wynikających z przepisach o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (uzgadniając z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie zasady dopuszczalnego zagospodarowania);
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie elementarnym : 99%;
- 4) obowiązek zachowania występującej na wydmie istniejącej roślinności,
- 5) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska.

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

- 1) zakaz sytuowania wszelkich reklam i tablic informacyjnych, za wyjątkiem tablic informacyjnych ustawianych przez Urząd Morski w Szczecinie i Urząd Gminy Rewal.
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 0,9% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy pawilonów gastronomicznych (z tarasami) określone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy/powierzchnia całkowita dla pawilonów gastronomicznych wraz z tarasami: 2 x 120 m² (z zachowaniem ustalenia ust.1 pkt 2)
- 5) minimalny / maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,00 / 0,009;
- 6) poziom powierzchni ew. platformy ustalony w oparciu o poziom najwyższej wody sztormowej,
- 7) wysokość obiektu (liczona od poziomu platformy) do 4,0 m,
- 8) budynki jednokondygnacyjne kryte dachami płaskimi, przeszklenie min. 60 % powierzchni każdej z elewacji.
- 9) dopuszcza się lokalizację przenośnych urządzeń wyposażenia (kosze plażowe, pojemniki na odpadki)
- 10) dopuszcza się działania inwestycyjne związane z ochroną wybrzeża przed abrazją.
- 11) w rejonie zjazdu technicznego na plażę dopuszcza się tankowanie sprzętu pływającego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakaz podziału terenu

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu komunikacją kołową (dojazd dla pojazdów służb ratowniczych i służb Urzędu Morskiego w Szczecinie rampą zjazdową wzdłuż pomostu spacerowo-cumowniczego w ramach terenu elementarnego 13 KPP, na przedłużeniu ulicy Jana z Kolna (90 KDD);
- 2) dopuszcza się wykorzystanie rampy zjazdowej do dowozu skuterów wodnych i innego sprzętu pływającego oraz ich tankowania:
- 3) obsługa w zakresie dojść pieszych ciągami pieszymi:
 - 2 KPP (w ciągu ul. Kawalerskiej – teren elementarny 77 KDD),
 - 7 KPP (w ciągu pasażu w ul. Adama Mickiewicza) – teren elementarny 27 KPX),
 - 10 KPP (w ciągu ul. Stanisława Moniuszki – teren elementarny 85 KDD),
 - 13 KPP (w ciągu ul. Jana z Kolna – teren elementarny 90 KDD) i
 - 16KPP/ZL (w ciągu ul. Mazowieckiej – teren elementarny 94 KDD).
- 4) zakaz sytuowania miejsc postojowych. Program parkingowy realizowany w oparciu o parkingi komunalne i miejsca postojowe w ramach usług turystyki, na terenie i poza terenem opracowania, a także stały parking w terenie elementarnym 80 KDD i przyuliczne miejsca postojowe w terenie 76 KDL - w obszarze planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w drodze dojazdowej 90 KDD i ciągu pieszym 13 KPP oraz pasażu 27 KPX i ciągu pieszym 7 KPP. Zasilanie obiektów na plaży ze studzienek-terminali zawierających końcówki przyłączy, położonych na obszarze ciągów pieszych (tereny elementarne 2 KPP, 7 KPP, 10 KPP, 13 KPP i 16 KPP/ZL).

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 lit. a, b, d, e.

§ 9. Teren elementarny 2 KPP

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

1) istniejący ciąg pieszy;

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 przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie elementarnym: 40%;

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

1) zakaz zabudowy kubaturowej,

2) dopuszcza się wprowadzenie na części ciągu nawierzchni z materiałów przepuszczalnych,

3) zagospodarowanie powierzchni ciągu (mała architektura) w oparciu o kompleksowe, jednorodne rozwiązanie projektowe,

4) zakazuje się lokalizacji wszelkich reklam, a także tablic informacyjnych za wyjątkiem tablic informacyjnych ustawianych przez Urząd Morski w Szczecinie i Urząd Gminy Rewal,

5) dopuszcza się realizację oświetlenia lampami typu parkowego,

6) dopuszcza się realizację zejścia na plażę wg indywidualnego rozwiązania projektowego;

7) w sąsiedztwie terenu IPL lokalizacja umieszczonego w studni terminalu zawierającego końcówki przyłączy dla zasilania plażowych urządzeń rozrywkowych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakaz podziału.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa terenu od ulicy 77 KDD (ul. Kawalerska)

2) zakaz sytuowania miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

1) kablowa linia elektroenergetyczna nn zasilająca oświetlenie,

2) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków prowadzone do terenu elementarnego 4 Upl, w oparciu o sieci uzbrojenia w drodze dojazdowej 77 KDD.

3) doprowadzenie końcówki przyłącza energetycznego i ew. wodociągowego dla zasilania plażowych urządzeń rozrywkowych.

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.

§ 10. Teren elementarny 3ZL

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zieleń leśna – teren lasów ochronnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) lasy ochronne położone w pasie technicznym brzegu wód morskich. Ew. 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: 100%;
- 3) zakaz wycinki za wyjątkiem zadań wynikających z Planu Urządzenia Lasu.

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

- 1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 2) zakazuje się lokalizacji wszelkich reklam, a także tablic informacyjnych za wyjątkiem tablic informacyjnych ustawianych przez Urząd Morski w Szczecinie i Urząd Gminy Rewal,

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakaz podziału terenu;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 77 KDD
- 2) zakaz sytuowania miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Nie ustala się.

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.

§ 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 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 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.

§ 12. Teren elementarny 5 ZL

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zieleń leśna – teren lasów ochronnych;
- 2) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego i wiat przystankowych w punktach widokowo-wypoczynkowych (poszerzenia ciągu) – wydzielenie wewnętrzne KPR;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) lasy ochronne położone w pasie technicznym brzegu wód morskich – ew. 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: 100% (po wydzieleniu ciągu pieszo-rowerowego - KPR i punktów widokowych)
- 3) zakaz wycinki, za wyjątkiem zadań wynikających z Planu Urządzenia Lasu oraz budowy ścieżki pieszo-rowerowej i punktów widokowo-wypoczynkowych.

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

- 1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną i ust.1 pkt 2;
- 2) zakazuje się sytuowania reklam wolnostojących i tablic informacyjnych, za wyjątkiem tablic informacyjnych ustawianych przez Urząd Morski w Szczecinie i Urząd Gminy Rewal.
- 3) minimalny / maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla wiat przystankowych): 0,00 / 0,0018 (do wydzielenia KPR);

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakaz podziału terenu po wydzieleniu ciągu pieszo-rowerowego i terenów pod punkty widokowo-wypoczynkowe - wydzielenie wewnętrzne KPR.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 77 KDD poprzez ciąg pieszy 2 KPP oraz od pasażu 27 KPX poprzez ciąg pieszy 7 KPP;
- 2) dopuszcza się obsługę od ulicy 79a KDW;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Dopuszcza się realizację infrastruktury wskazanej w ustaleniach dla wydzielenia wewnętrznego KPR.

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.

Wydzielenie wewnętrzne : KPR

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy (spacerowy) z 2 punktami widokowo-wypoczynkowymi, o których mowa w ust. 3 pkt 4.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w lesie ochronnym (w pasie technicznym brzegu wód morskich) – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowań wynikających z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej uzgadniając z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie zasady dopuszczalnego zagospodarowania;
- 2) działania inwestycyjne poprzedzić sporządzeniem szczegółowej inwentaryzacji istniejącej zieleni
- 3) zakaz wycinki wartościowej zieleni, za wyjątkiem cięć sanitarnych

- 4) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni (dopuszcza się wycinę wyłącznie w uzasadnionych wypadkach)
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie wydzielenia wewnętrznego - 0%;

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

- 1) łączna szerokość ścieżki max. 5,0 m (3,0 m ciąg rowerowy- dwukierunkowy i 2,0 m ciąg pieszy)
- 2) w zależności od warunków terenowych dopuszcza się rozdzielenie ścieżki na dwa niezależne ciągi, przy zachowaniu ich łącznej szerokości;
- 3) wskazany na rysunku planu przebieg ścieżki jest przebiegiem orientacyjnym, ostateczny przebieg wyznaczony zostanie w ramach projektu budowlanego po sporządzeniu szczegółowej inwentaryzacji zieleni i z uwzględnieniem ustaleń ust. 2 pkt. 3 i 4.
- 4) w sąsiedztwie ścieżki dopuszcza się realizację 2 miejsc z wiatami przystankowymi (punktami widokowymi) o łącznej powierzchni 10,0 m² każda;
- 5) wiaty: jednokondygnacyjne, z dachem płaskim lub pulpitowym, maksymalna wysokość – 3,50 m, całkowicie przeszklone.
- 6) zakazuje się sytuowania reklam wolnostojących i tablic informacyjnych, za wyjątkiem tablic informacyjnych ustawianych przez Urząd Morski w Szczecinie i Urząd Gminy Rewal.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) działka wydzielona zgodnie ze szczegółowym projektem budowlanym opracowanym zgodnie z wytycznymi ust.3;
- 2) zakaz podziału po wydzieleniu działki;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 77 KDD poprzez ciąg pieszy 2 KPP oraz od pasażu 27 KPX poprzez ciąg pieszy 7 KPP;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) W przypadku realizacji nawierzchni ciągu rowerowego z materiałów nieprzepuszczalnych jezdnię wyposażać w kanalizację deszczową z odprowadzeniem ścieków deszczowych poza obszar pasa technicznego brzegu wód morskich (do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej);
- 2) Dopuszcza się realizację oświetlenia lampami zasilanymi kolektorami słonecznymi lub linią nn ułożoną w korytarzu ciągu pieszego.

§ 13. Teren elementarny 6 Upl, EE

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: teren usług przyplażowych, urządzenie infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1) toaleta publiczna,
- 2) usługi przyplażowe, o których mowa w §6 pkt 23,
- 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich w kompleksie lasów ochronnych – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowań wynikających z przepisów o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej 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 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/ powierzchnia całkowita zabudowy - 300 m²;
- 3) minimalny / maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,80 / 0,85;
- 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) 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 pasażu 27KPX poprzez ciąg pieszy 7 KPP.
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
- 3) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych: 1 mp./ obiekt usługowy, 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 7KPP z projektowanego pasażu handlowo-usługowego 27KPX.

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.

§ 14. Teren elementarny 7 KPP

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) ciąg pieszy/dojście na plażę
- 2) dopuszcza się ruch rowerowy i dojazd do terenu 8 UTGHM,
- 3) zejście i winda na plażę (wydzielenie KPW) zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie lasu ochronnego, w pasie technicznym brzegu wód morskich – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowań wynikających przepisów o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%;
- 3) obowiązek zachowania istniejącej wartościowej zieleni (za wyjątkiem cięć sanitarnych);
- 4) nakaz wprowadzenia bogatego zasobu zieleni;
- 5) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu.

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

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej z uwzględnieniem pkt 2 i pkt 7;
- 2) dopuszcza się realizację windy na plażę (na skraju klifu);
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – po granicy terenu elementarnego (dot. wydzielenia wewnętrznego KPW);
- 4) dopuszcza się modernizację i przebudowę zejścia na plażę,
- 5) zagospodarowanie powierzchni ciągu (mała architektura) oraz zejścia na plażę i windy w oparciu o kompleksowe, jednorodne rozwiązanie projektowe.
- 6) zakaz sytuowania wszelkich reklam i tablic informacyjnych, za wyjątkiem tablic informacyjnych ustawianych przez Urząd Morski w Szczecinie i Urząd Gminy Rewal.
- 7) w sąsiedztwie terenu IPL lokalizacja umieszczonego w studni terminalu zawierającego końcówki przyłączy dla zasilania plażowych urządzeń rozrywkowych.

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 pasażu 27 KPX (ul. Adama Mickiewicza)
- 2) nie ustala się minimalnego wskaźnika miejsc postojowych:

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) kablowa linia elektroenergetyczna nn zasilająca oświetlenie,
- 2) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych prowadzone do terenu elementarnego 6 Upl,EE w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanym pasażu 27 KPX,
- 3) doprowadzenie końcówki przyłącza energetycznego i ew. wodociągowego dla zasilania plażowych urządzeń rozrywkowych.

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.

§ 15. Teren elementarny 8 UTGHM

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa: usługi turystyki (pensjonat), gastronomia, handel detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 200 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizację mieszkania funkcyjnego na poddaszu obiektów mieszczących funkcję podstawową;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowań wynikających 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 działce budowlanej: 30%;
- 3) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 4) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 5) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony granicy lasu ochronnego (teren elementarny 9ZL) 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 400 m²;
- 3) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,64 /1,04;
- 4) budynki kryte dachami stromymi w układzie kalenicowym lub szczytowym;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 13,0 m;
- 6) w przypadku realizacji obiektu trzykondygnacyjnego, trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 7) zakaz sytuowania reklam wolnostojących i tablic informacyjnych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) działka wydzielona zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz podziału po wydzieleniu działki;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od pasażu 27 KPX poprzez ciąg pieszy 7 KPP
- 2) minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla lokalu mieszkalnego: 1 mp/ 1 lokal
- 3) minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla pensjonatu 1mp/1 pokój gościnny.
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych - miejsca postojowe bilansowane w oparciu o parkingi urządzone i miejsca postojowe w ramach usług turystyki poza terenem pasa technicznego

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 7 KPP i pasażu 27 KPX.

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.

§ 16. Teren elementarny 9 ZL

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zieleń leśna- teren lasów ochronnych;
- 2) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego i wiat przystankowych w punktach widokowo - wypoczynkowych (poszerzenia ciągu) – wydzielenie wewnętrzne KPR;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) lasy ochronne położone w pasie technicznym brzegu wód morskich – 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: 100% (po wydzieleniu ciągu pieszo-rowerowego i punktu widokowego);
- 3) zakaz wycinki za wyjątkiem zadań wynikających z Planu Urządzenia Lasu oraz budowy ścieżki pieszo-rowerowej i punktów widokowo-wypoczynkowych.

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

- 1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną i ust.1 pkt 2;
- 2) zakazuje się sytuowania reklam wolnostojących i tablic informacyjnych, za wyjątkiem tablic informacyjnych ustawianych przez Urząd Morski w Szczecinie i Urząd Gminy Rewal.
- 3) minimalny / maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00 / 0,001 (do wydzielenia KPR).

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakaz podziału terenu po wydzieleniu ciągu pieszo-rowerowego i terenów pod punkty widokowo-wypoczynkowe - wydzielenie wewnętrzne KPR.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy pasażu 27 KPX poprzez ciąg pieszy 7 KPP oraz od ulicy 85 KDD poprzez ciąg pieszy 10 KPP
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Nie ustala się.

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.

Wydzielenie wewnętrzne : KPR

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy (spacerowy) z 2 punktami widokowo-wypoczynkowymi)

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w lesie ochronnym (w pasie technicznym brzegu wód morskich) – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowań wynikających z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej uzgadniając z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie zasady dopuszczalnego zagospodarowania;
- 2) działania inwestycyjne poprzedzić sporządzeniem szczegółowej inwentaryzacji istniejącej zieleni
- 3) zakaz wycinki wartościowej zieleni, za wyjątkiem cięć sanitarnych

- 4) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni (dopuszcza się wycinę wyłącznie w uzasadnionych wypadkach)
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie wydzielenia wewnętrznego - 0%;

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

- 1) łączna szerokość ścieżki max. 5,0 m (3,0 m ciąg rowerowy- dwukierunkowy i 2,0 m ciąg pieszy)
- 2) w zależności od warunków terenowych dopuszcza się rozdzielenie ścieżki na dwa niezależne ciągi, przy zachowaniu ich łącznej szerokości;
- 3) wskazany na rysunku planu przebieg ścieżki jest przebiegiem orientacyjnym, ostateczny przebieg wyznaczony zostanie w ramach projektu budowlanego po sporządzeniu szczegółowej inwentaryzacji zieleni i z uwzględnieniem ustaleń ust. 2 pkt. 3 i 4.
- 4) w sąsiedztwie ścieżki dopuszcza się realizację 2 miejsc z wiatami przystankowymi (punktami widokowymi) o łącznej powierzchni 10,0 m² każda;
- 5) wiaty: jednokondygnacyjne, z dachem płaskim lub pulpitowym, maksymalna wysokość – 3,50 m, całkowicie przeszklone.
- 6) zakazuje się sytuowania reklam wolnostojących i tablic informacyjnych, za wyjątkiem tablic informacyjnych ustawianych przez Urząd Morski w Szczecinie i Urząd Gminy Rewal.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) działka wydzielona zgodnie ze szczegółowym projektem budowlanym opracowanym zgodnie z wytycznymi ust.3;
- 2) zakaz podziału po wydzieleniu działki;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy pasażu 27 KPX poprzez ciąg pieszy 7 KPP oraz od ulicy 85 KDD poprzez ciąg pieszy 10 KPP
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) W przypadku realizacji nawierzchni ciągu rowerowego z materiałów nieprzepuszczalnych jezdnię wyposażać w kanalizację deszczową z odprowadzeniem ścieków deszczowych poza obszar pasa technicznego brzegu wód morskich (do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej).
- 2) Dopuszcza się realizację oświetlenia lampami zasilanymi kolektorami słonecznymi lub linią nn ułożoną w korytarzu ciągu pieszego.

§ 17. Teren elementarny 10 KPP

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: istniejący ciąg pieszy;

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 z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie elementarnym: 60%;

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

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszcza się wprowadzenie na części ciągu posadzki z materiałów przepuszczalnych,
- 3) dopuszcza się lokalizację ławek typu ogrodowego i poidel.
- 4) dopuszcza się realizację oświetlenia lampami typu parkowego,
- 5) dopuszcza się realizację zejścia na plażę wg indywidualnego rozwiązania projektowego.
- 6) zakazuje się sytuowania wszelkich reklam i tablic informacyjnych, za wyjątkiem tablic informacyjnych ustawianych przez Urząd Morski w Szczecinie i Urząd Gminy Rewal.
- 7) w sąsiedztwie terenu IPL lokalizacja umieszczonego w studni terminalu zawierającego końcówki przyłączy dla zasilania plażowych urządzeń rozrywkowych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakaz podziału.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 85 KDD (ul. Stanisława Moniuszki)
- 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 prowadzone do terenu elementarnego 11 Upł, w oparciu o sieci uzbrojenia w drodze dojazdowej 85 KDD.
- 3) doprowadzenie końcówki przyłącza energetycznego i ew. wodociągowego dla zasilania plażowych urządzeń rozrywkowych.

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.

§ 18. Teren elementarny 11 Upl

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.

§ 19. Teren elementarny 12 ZL

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zieleń leśna – teren lasów ochronnych.
- 2) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego i wiat przystankowych w punktach widokowo-wypoczynkowych (poszerzenia ciągu) – wydzielenie wewnętrzne KPR;
- 3) dopuszcza się realizację dojścia pieszego w ramach wydzielenia wewnętrznego KPP do ciągu pieszo-rowerowego (wydzielenie KPR) - zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) lasy ochronne położone w pasie technicznym brzegu wód morskich – 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: 100% (po wydzieleniu ciągu pieszo-rowerowego i punktów widokowo-wypoczynkowych);
- 3) zakaz wycinki za wyjątkiem zadań wynikających z Planu Urządzenia Lasu oraz budowy ścieżki pieszo-rowerowej i punktów widokowo-wypoczynkowych.
- 4) dojście piesze w ramach wydzielenia wewnętrznego KPP prowadzić z pominięciem wycinki drzew i większych krzewów.

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

- 1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną i ust.1 pkt 2;
- 2) dojście piesze, o którym mowa w ustaleniu ust.1 pkt 3, o szerokości 2,0 m o nawierzchni naturalnej.
- 3) minimalny / maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00 / 0,002 (do wydzielenia KPR)

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakaz podziału terenu po wydzieleniu ciągu pieszo-rowerowego i terenów pod punkty widokowo-wypoczynkowe - wydzielenie wewnętrzne KPR.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 85 KDD poprzez ciąg pieszy 10 KPP oraz od ulicy 90 KDD poprzez ciąg pieszy 13 KPP.
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych:

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Nie ustala się.

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.

Wydzielenie wewnętrzne : KPR

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy (spacerowy) z 2 punktami widokowo-wypoczynkowymi, o których mowa w ust.3 pkt 4.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w lesie ochronnym (w pasie technicznym brzegu wód morskich) – 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) działania inwestycyjne poprzedzić sporządzeniem szczegółowej inwentaryzacji istniejącej zieleni
- 3) zakaz wycinki wartościowej zieleni, za wyjątkiem cięć sanitarnych
- 4) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni (dopuszcza się wycinkę wyłącznie w uzasadnionych wypadkach)
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie wydzielenia wewnętrznego - 0%;

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

- 1) łączna szerokość ścieżki max. 5,0 m (3,0 m ciąg rowerowy- dwukierunkowy i 2,0 m ciąg pieszy)
- 2) w zależności od warunków terenowych dopuszcza się rozdzielenie ścieżki na dwa niezależne ciągi, przy zachowaniu ich łącznej szerokości;
- 3) wskazany na rysunku planu przebieg ścieżki jest przebiegiem orientacyjnym, ostateczny przebieg wyznaczony zostanie w ramach projektu budowlanego po sporządzeniu szczegółowej inwentaryzacji zieleni i z uwzględnieniem ustaleń ust. 2 pkt. 3 i 4.
- 4) w sąsiedztwie ścieżki dopuszcza się realizację 2 miejsc z wiatami przystankowymi o łącznej powierzchni 10,0 m² każda;
- 5) wiaty: jednokondygnacyjne, z dachem płaskim lub pulpitowym, maksymalna wysokość – 3,50 m, całkowicie przeszklone.
- 6) zakazuje się sytuowania reklam wolnostojących i tablic informacyjnych, za wyjątkiem tablic informacyjnych ustawianych przez Urząd Morski w Szczecinie i Urząd Gminy w Rewalu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) działka wydzielona zgodnie ze szczegółowym projektem budowlanym opracowanym zgodnie z wytycznymi ust.3;
- 2) zakaz podziału po wydzieleniu działki;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 85 KDD poprzez ciąg pieszy 10 KPP oraz od ulicy 90 KDD poprzez ciąg pieszy 13 KPP
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) W przypadku realizacji nawierzchni ciągu rowerowego z materiałów nieprzepuszczalnych jezdnię wyposażać w kanalizację deszczową z odprowadzeniem ścieków deszczowych poza obszar pasa technicznego brzegu wód morskich (do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej)
- 2) Dopuszcza się realizację oświetlenia lampami zasilanymi kolektorami słonecznymi lub linią nn ułożoną w korytarzu ciągu pieszego.

§ 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 przeszkleńiu 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 IPL 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 drodze dojazdowej 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.

§ 21. Teren elementarny 14 ZL

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zieleń leśna – teren lasów ochronnych.
- 2) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego i wiaty przystankowej w punkcie widokowo - wypoczynkowym (poszerzenia ciągu) – wydzielenie wewnętrzne KPR.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) lasy ochronne położone w pasie technicznym brzegu wód morskich – 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: 100% (po wydzieleniu ciągu pieszo-rowerowego i punktów widokowo-wypoczynkowych);
- 3) zakaz wycinki za wyjątkiem zadań wynikających z Planu Urządzenia Lasu oraz budowy ścieżki pieszo-rowerowej i punktu widokowo-wypoczynkowego;
- 4) dojście piesze w ramach wydzielenia wewnętrznego KPP prowadzić z pominięciem wycinki drzew i większych krzewów.

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

- 1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną i ust.1 pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji reklamy wolnostojącej i tablic informacyjnych za wyjątkiem tablic informacyjnych urzędu Morskiego w Szczecinie i Urzędu Gminy w Rewalu;
- 3) minimalny / maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00 / 0,002 (do wydzielenia KPR).

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakaz podziału terenu po wydzieleniu ciągu pieszo-rowerowego i terenu pod punkt widokowo-wypoczynkowy - wydzielenie wewnętrzne KPR.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 90 KDD poprzez ciąg pieszy 13 KPP oraz od ulicy 94 KDD poprzez ciąg pieszy 16 KPP/ZL.
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych:

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Nie ustala się.

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.

Wydzielenie wewnętrzne : KPR

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy (spacerowy) z 1 punktem widokowo- wypoczynkowym, o którym mowa w ust.3 pkt 4.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w lesie ochronnym (w pasie technicznym brzegu wód morskich) – 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) działania inwestycyjne poprzedzić sporządzeniem szczegółowej inwentaryzacji istniejącej zieleni \
- 3) zakaz wycinki wartościowej zieleni, za wyjątkiem cięć sanitarnych
- 4) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni (dopuszcza się wycinkę wyłącznie w uzasadnionych wypadkach)
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie wydzielenia wewnętrznego - 0%;

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

- 1) łączna szerokość ścieżki max. 5,0 m (3,0 m ciąg rowerowy- dwukierunkowy i 2,0 m ciąg pieszy)
- 2) w zależności od warunków terenowych dopuszcza się rozdzielenie ścieżki na dwa niezależne ciągi, przy zachowaniu ich łącznej szerokości;
- 3) wskazany na rysunku planu przebieg ścieżki jest przebiegiem orientacyjnym, ostateczny przebieg wyznaczony zostanie w ramach projektu budowlanego po sporządzeniu szczegółowej inwentaryzacji zieleni i z uwzględnieniem ustaleń ust. 2 pkt. 3 i 4.
- 4) w sąsiedztwie ścieżki dopuszcza się realizację jednego miejsca z wiatą przystankową o łącznej powierzchni 10,0 m²;
- 5) wiaty: jednokondygnacyjna, z dachem płaskim lub pulpitym, maksymalna wysokość – 3,50 m, całkowicie przeszklona;
- 6) zakazuje się sytuowania reklam wolnostojących i tablic informacyjnych

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) działka wydzielona zgodnie ze szczegółowym projektem budowlanym opracowanym zgodnie z wytycznymi ust.3;
- 2) zakaz podziału po wydzieleniu działki;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 90 KDD poprzez ciąg pieszy 13 KPP oraz od ulicy 94 KDD poprzez ciąg pieszy 16 KPP/ZL i teren elementarny 15 UPL;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) W przypadku realizacji nawierzchni ciągu rowerowego z materiałów nieprzepuszczalnych jezdnię wyposażać w kanalizację deszczową z odprowadzeniem ścieków deszczowych poza obszar pasa technicznego brzegu wód morskich (do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej)
- 2) Dopuszcza się realizację oświetlenia lampami zasilanymi kolektorami słonecznymi lub linią nn ułożoną w korytarzu ciągu pieszego.

§ 2 2. Teren elementarny 15 Upl

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.

§ 2 3. Teren elementarny 16 KPP/ZL

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: istniejący ciąg pieszy na gruncie leśnym.

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 przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie elementarnym: 90%;

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

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszcza się wprowadzenie na części ciągu posadzki z materiałów przepuszczalnych,
- 3) dopuszcza się lokalizację ławek typu ogrodowego i poidel;
- 4) zakaz umieszczania reklam wolnostojących i tablic informacyjnych, za wyjątkiem tablic informacyjnych ustawianych przez Urząd Morski w Szczecinie i Urzędu Gminy Rewal,
- 5) dopuszcza się realizację oświetlenia lampami typu parkowego,
- 6) dopuszcza się realizację zejścia na plażę wg indywidualnego rozwiązania projektowego;
- 7) w sąsiedztwie terenu IPL lokalizacja umieszczonego w studni terminalu zawierającego końcówki przyłączy dla zasilania plażowych urządzeń rozrywkowych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakaz podziału.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 94 KDD (ul. Mazowieckiej)
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych:

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linia energetyczna nn zasilająca oświetlenie,
- 2) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków prowadzone do terenu elementarnego 15 Upł, w oparciu o sieci uzbrojenia w drodze dojazdowej 94 KDD.
- 3) doprowadzenie końcówki przyłącza energetycznego i ew. wodociągowego dla zasilania plażowych urządzeń rozrywkowych.

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.

§ 24. Teren elementarny 17 ZL

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleń leśna – teren lasów ochronnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) lasy ochronne położone w pasie technicznym brzegu wód morskich. ew. 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: 100%
- 3) zakaz wycinki za wyjątkiem zadań wynikających z Planu Urządzenia Lasu

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

Zakaz zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakaz podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 94 KDD poprzez ciąg pieszy 16 KPP/ZL
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych:

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Nie ustala się.

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.

§ 25. Teren elementarny 18 ZP

1. **Ustalania funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleń parkowa, park linowy,

2. **Ustalania ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 90%
- 2) całkowity zakaz wycinki za wyjątkiem koniecznych cięć sanitarnych

3. **Ustalania kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz zabudowy z uwzględnieniem ust.3 pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację (wg rysunku planu) pawilonu administracyjno-socjalnego (biuro +WC) dla parku linowego,
- 3) pawilon, o którym mowa w ust. 3 pkt 2: parterowy, o powierzchni zabudowy do 65,0 m² i dachu płaskim,
- 4) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy: 0,00 / 0,009
- 5) dopuszcza się realizację 4 miejsc postojowych w ulicy 77 KDD (części pieszo-jezdnej)

4. **Ustalania zasad parcelacji:**

Zakaz podziału terenu.

5. **Ustalania dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od ulicy 77 KDD poprzez projektowany ciąg pieszo-jezdny;
- 2) minimalny wskaźnik miejsc postojowych: 4 mp/park linowy

6. **Ustalania dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków, w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia w drodze dojazdowej 77 KDD.

7. **Ustalania dotyczące obiektów i obszarów chronionych.**

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalania §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 26. Teren elementarny 19 UTp

1. **Ustalania funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: usługi turystyki – zabudowa pensjonatowa

2. Ustalania ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny / maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,78 / 0,46,
- 4) budynki kryte dachami stromymi
- 5) dachy strome w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 13,0 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu trzykondygnacyjnego, trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu,

4. Ustalania zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 30,0 m;
- 3) stosunek pow. zabudowy do pow. działki: 30%
- 4) maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy: 0,79,
- 5) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 79 KDD zawarty w przedziale od 70° do 90°;

5. Ustalania dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 79 KDD.
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) usługi pensjonatowe - 1 miejsce postojowe / 1 pokój pensjonatowy + 2 miejsca postojowe dla administracji

6. Ustalania dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 79 KDD.

7. Ustalania dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalania §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 27. Teren elementarny 20 MJL

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub rekreacji indywidualnej (letniskowa), wolnostojąca;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,48 / 0,80;
- 4) budynki kryte dachami stromymi,
- 5) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 12,0 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu trzykondygnacyjnego, trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu,

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 810 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 25,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 79 KDD zawarty w przedziale od 75° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 79 KDD
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) funkcja mieszkalna - 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) funkcja rekreacyjna/letniskowa - 1 miejsce postojowe / 1 pokój rekreacyjny/letniskowy;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 79 KDD.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 28. Teren elementarny 21 MJL

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub rekreacji indywidualnej (letniskowa), wolnostojąca;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) 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;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,48 / 0,78,
- 5) budynki kryte dachami stromymi,
- 6) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym,
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu trzykondygnacyjnego, trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu,

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 650 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 25,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 79 KDD zawarty w przedziale od 85° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 79 KDD i 79a KDW;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) funkcja mieszkalna - 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) funkcja rekreacyjna/letniskowa - 1 miejsce postojowe / 1 pokój rekreacyjny/letniskowy;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 79 KDD i 79a KDW.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 29. Teren elementarny 22 ZP

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: teren zieleni parkowej z urządzeniami towarzyszącymi

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce: 95%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej
- 3) zaleca się uzupełnienie zieleni poprzez nasadzenia kęp drzew i krzewów
- 4) zakaz działań powodujących pogorszenie stosunków wodnych.

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

- 1) dopuszcza się lokalne zmiany ukształtowania terenu związane z realizacją projektowanego zagospodarowania
- 2) zakaz zabudowy stałej i tymczasowej;
- 3) zakaz nie dotyczy lekkich namiotowych obiektów tymczasowych związanych z organizacją zawodów i imprez okolicznościowych
- 4) w ramach zieleni dopuszcza się lokalizację placu rekreacyjnego z ławkami ogrodowymi;

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakaz podziału terenu;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulic 76 KDL i 77 KDD,
- 2) nie ustala się minimalnego wskaźnika miejsc postojowych

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) w uzasadnionych przypadkach w obszarze terenów zielonych dopuszcza się realizację systemu nawadniania;
- 2) zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanych ulicach 76 KDL i 77 KDD.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 30. Teren elementarny 23 ZP

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: teren zieleni parkowej z urządzeniami towarzyszącymi

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce: 95%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej
- 3) zaleca się uzupełnienie zieleni poprzez nasadzenia kęp drzew i krzewów
- 4) zakaz działań powodujących pogorszenie stosunków wodnych.

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

- 1) zakaz zabudowy stałej i tymczasowej;
- 2) zakaz nie dotyczy lekkich namiotowych obiektów związanych z organizacją zawodów i imprez okolicznościowych
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń gimnastycznych w formie ścieżki rekreacyjno-sportowej;

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakaz podziału terenu;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 79 KDD.
- 2) nie ustala się minimalnego wskaźnika miejsc postojowych

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) w uzasadnionych przypadkach w obszarze terenów zielonych dopuszcza się realizację systemu nawadniania;
- 2) zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy 79 KDD.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 31. Teren elementarny 24 UTGHM

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa: hotel/pensjonat/ dom gościnny, gastronomia, handel detaliczny,
- 2) dopuszcza się realizację na działce obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
- 3) dopuszcza się realizację na działce 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 200 m²

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1, 56 / 2,16.
- 5) budynki kryte dachami stromymi.
- 6) dachy strome w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 15,00 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu czterokondygnacyjnego, czwarta kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 9) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 10 i 11,
- 10) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje jej licowanie płytami kamiennymi;
- 11) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji frontowej parteru.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 250 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 10,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 76 KDL i pasaży 51 KPX zawarty w przedziale od 70° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 76 KDL oraz pasaży 27 KPX i 51 KPX.
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) hotel/pensjonat/dom gościnny: 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy/pensjonatowy/ gościnny + 2 miejsca postojowe dla administracji
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsce postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - c) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej (bez powierzchni magazynowej);
 - d) funkcja mieszkalna: 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej ulicy lokalnej 76 KDL oraz pasaży 27 KPX i 51 KPX.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia § 7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 32. Teren elementarny 25UTGHM

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa: hotel/pensjonat/ dom gościnny, gastronomia, handel detaliczny,
- 2) dopuszcza się realizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
- 3) dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 200 m²

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) 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;
- 3) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,56 / 2,16;
- 6) budynek kryty dachem stromymi;
- 7) dach stromy w układzie szczytowym;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,00 m;
- 9) w przypadku realizacji obiektu czterokondygnacyjnego, czwarta kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 10) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku, obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 11 i 12;
- 11) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne licowanie płytami kamiennymi;
- 12) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji frontowej parteru.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) ustala się połączenie działek nr 668, 173/1 i fragmentu dz. nr 175 (zgodnie z rysunkiem planu) w jeden teren elementarny,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 400 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 19,0 m;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 27 KPX zawarty w przedziale od 60° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od pasażu 27 KPX

2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:

- a) hotel/pensjonat/dom gościnny: 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy/pensjonatowy/
- b) gościnny + 2 miejsca postojowe dla administracji
- c) usługi gastronomii: 1 miejsce postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
- d) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej (bez powierzchni magazynowej);
- e) funkcja mieszkalna: 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w pasażu 27 KPX

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 33. Teren elementarny 26 UTGHM

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa: hotel/pensjonat/ dom gościnny,
- 2) usługi gastronomii,
- 3) dopuszcza się realizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
- 4) dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o pow. użytkowej do 200 m²

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na ternie elementarnym: 30%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,56/ 2,16;
- 5) budynek kryty dachem stromym;
- 6) dach stromy w układzie szczytowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 15,0 m
- 8) w przypadku realizacji obiektu czterokondygnacyjnego, czwarta kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 9) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku, obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 10 i 11,
- 10) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne licowanie płytami kamiennymi,
- 11) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji frontowej parteru.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) ustala się połączenie działek 173/11, 286/1 i 669 w jeden teren elementarny.
- 2) powierzchnia uzyskanej działki budowlanej 470 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 16,0 m;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 27 KPX zawarty w przedziale od 85° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy (pasażu) 27 KPX
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) hotel/pensjonat/dom gościnny: 1 miejsce postojowe /1 pokój hotelowy/pensjonatowy/ gościnny + 2 miejsca postojowe dla administracji
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsce postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - c) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - d) funkcja mieszkalna: 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w pasażu 27 KPX.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 34. Teren elementarny 27 KPX

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) pasaż handlowo-usługowy
- 2) zespół pawilonów handlowo-gastronomicznych

2. Ustalenia ekologiczne :

- 1) obowiązuje bezwzględne utrzymanie istniejącej zieleni, za wyjątkiem wycinki drzew kolidujących z planowanym zagospodarowaniem oraz ew. cięć sanitarnych;
- 2) dopuszcza się realizację basenów wodnych w powierzchni ciągu pieszego.
- 3) 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 pawilonów handlowo-gastronomicznych i dobudowanej stacji transformatorowej (ust.1 pkt 2), zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) pawilony gastronomiczno-handlowe: o wys. łącznej do 4,0 m, parterowe, kryte dachem płaskim o przeszkleniu pow. elewacji frontowej - min. 60% o wymiarach w rzucie poziomym do 32,0x5,0m sytuowane w granicy dz. o nr ewid. 287/1 (teren elementarny 29 UTow);
- 3) stacja transformatorowa (odrębny teren elementarny – 28 EE) dobudowana do pawilonu w ujednoliconej formie architektonicznej, o wymiarach w rzucie poziomym o wymiarach nie przekraczających 5,0 x 5,0 m.
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 5) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego z uwzględnieniem pkt 7 i 8;
- 6) strefa piesza i ruchu uspokojonego; dopuszcza się ruch pojazdów samochodowych i rowerzystów wyłącznie po specjalnie wydzielonym w posadzce pasażu paśmie jezdnym.

- 7) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury (np.: ławki, stojaki na rowery, wolnostojące donice z zielenią, rabaty kwiatowe, poidła, wodotryski posadzkowe etc.);
- 8) dopuszcza się wprowadzanie zagospodarowania tymczasowego w postaci namiotów, systemowych wiat i zadaszeń wyłącznie na okres organizacji festynów i jarmarków.
- 9) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny posadzki (wg jednolitego opracowania projektowego);
- 10) rysunek posadzki kontynuowany w ciągu pieszym na terenie 7 KPP,
- 11) dopuszcza się realizację oświetlenia lampami typu parkowego,
- 12) istniejąca fontanna do przebudowy i wyeksponowania w zagospodarowaniu,
- 13) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00 / 0,11;
- 14) zaleca się objęcie wszystkich elementów zagospodarowania pasażu jednym spójnym systemem o jednorodnym wyrazie architektonicznym.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakaz podziału terenu po wydzieleniu działki stacji transformatorowej

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od pasażu 51 KPX,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla: dla usług gastronomii i handlu w obszarze terenu 27 KPX: 1 miejsce postojowe / 1 pawilon do realizacji w terenie 80 KDD;
- 3) ustala się realizację pasma jezdni o szerokości 3,60 m, wyznaczonego w powierzchni pasażu odmiennym charakterem posadzki.
- 4) strefa ruchu pieszego i uspokojonego – ruch rowerzystów w ramach wyznaczonego pasma jezdni; dopuszcza się ruch pojazdów samochodowych wyłącznie w zakresie dostaw i dojazdu do posesji;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) projektowana linia elektroenergetyczna kablowa SN zasilająca stację transformatorową,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, teletechniczna i energetyczna, w oparciu o sieci uzbrojenia w pasażu 51 KPX do utrzymania, rozbudowy i modernizacji.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 35. Teren elementarny 28 EE

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) stacja transformatorowa;
- 2) dopuszcza się zmianę funkcji na handlową w sytuacji realizacji stacji transformatorowej na terenie elementarnym 6 Upl.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 0%;

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 100% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny/ maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,0 / 1,0;
- 4) budynek kryty dachem płaskim,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 25 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 5,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 27 KPX - 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od pasażu 51 KPX poprzez pasaż 27 KPX.
- 2) nie ustala się minimalnego wskaźnika miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w pasażu 27 KPX i pasażu 51 KPX.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 36. Teren elementarny 29 UTow

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: usługi turystyki – ośrodek wypoczynkowy

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony granicy lasu ochronnego (teren elementarny 9ZL) 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 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60 / 0,85;
- 4) budynki kryte dachami stromymi
- 5) dachy strome w układzie kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne (trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu), lecz nie więcej niż 13,50 m;
- 7) dopuszcza się jedną tablicę informacyjno-reklamową. Ustalenia §7 ust. 3 pkt 22 i 23 stosuje się odpowiednio.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakaz podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulic - pasaży 27 KPX oraz 55 KPX.
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: dla usług turystyki – 1 miejsce postojowe/1 pokój turystyczny + 4 miejsca postojowe dla administracji.
- 3) ustala się służebność przejazdu p.poz. (droga konieczna o szerokości jezdni 3,50 m) jako połączenie ulic 82 KDW i pasaży 27 KPX zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach – pasażach: 27 KPX (do 51 KPX) i 55 KPX.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

- 1) teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.
- 2) obiekt o walorach zabytkowych, obowiązują ustalenia §7 ust. 7 pkt 2 i 3.
- 3) na terenie mogą znajdować się studnie sklasyfikowane jako ujęcia nieczynne i aktualnie niemożliwe do wskazania w terenie. Po wykryciu ich podczas prowadzenia działań inwestycyjnych należy je odpowiednio zabezpieczyć przed przenikaniem do wód podziemnych substancji i zanieczyszczeń.

§ 37. Teren elementarny 30 Utp

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: usługi turystyki – zabudowa pensjonatowa

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony granicy lasu ochronnego (teren elementarny 9ZL) zgodnie z przepisami szczególnymi jednak nie mniej niż 4,00 m. Przepisy § 7 ust. 7 pkt 4 lit. c i d stosuje się odpowiednio;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,78 / 0,84
- 5) budynki kryte dachami stromymi;
- 6) dachy strome w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 13,0 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu trzykondygnacyjnego, trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 320 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 14,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 82 KDW zawarty w przedziale od 70° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 82 KDW.
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: usługi pensjonatowe – 1 miejsce postojowe/1 pokój pensjonatowy + 2 miejsca postojowe dla administracji.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej ulicy dojazdowej 82 KDW.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 38. Teren elementarny 31 UTp

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: usługi turystyki – zabudowa pensjonatowa

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,78 / 0,81;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) dachy strome w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 13,0 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu trzykondygnacyjnego, trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 20,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 82 KDW zawarty w przedziale od 70° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 82 KDW.
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: usługi pensjonatowe – 1 miejsce postojowe/1 pokój pensjonatowy + 2 miejsca postojowe dla administracji.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej ulicy dojazdowej 82 KDW.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 39. Teren elementarny 32 UTGHM

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa: hotel/pensjonat/ dom gościnny, gastronomia, handel detaliczny,
- 2) dopuszcza się realizację 1 obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
- 3) dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 200 m²

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu elementarnego: 0,84 / 1,04;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub pulpitowymi;
- 6) dachy strome w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy w linii zabudowy wzdłuż ul. Grunwaldzkiej - 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 10,00 m. W przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 8) maksymalna wysokość zabudowy w głębi działki tj. min. 20,0 m od linii rozgraniczającej ul. Grunwaldzkiej - 4 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 15,00 m. W przypadku realizacji obiektu czterokondygnacyjnego, czwarta kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 9) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 10 i 11,
- 10) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne licowanie płytami kamiennymi,
- 11) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji frontowej parteru.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 60,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego pasażu 55 KPX zawarty w przedziale od 75° do 90°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy - pasażu 55 KPX
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) hotel/pensjonat/dom gościnny: 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy/pensjonatowy/ gościnny + 2 miejsca postojowe dla administracji,
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsce postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej (bez powierzchni magazynowej)

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy - pasażu 55 KPX.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 40. Teren elementarny 33 UH,G

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa: handel detaliczny, gastronomia,
- 2) dopuszcza się realizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 200 m²,

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,47 / 0,96;
- 5) budynki kryte dachami stromymi,
- 6) dachy strome w układzie kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 10,0 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 9) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitem o małym spadku obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 10 i 11,
- 10) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne jej licowanie płytami kamiennymi,
- 11) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji frontowej parteru.
- 12) dopuszcza się zabudowę na granicach działek sąsiednich.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 280 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 17,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 55 KPX zawarty w przedziale od 75° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy – pasażu 55 KPX
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) usługi gastronomii: 1 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych,

b) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej (bez powierzchni magazynowej).

6. Ustalania dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy - pasażu 55 KPX.

7. Ustalania dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalania §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 41. Teren elementarny 34 UTGHM

1. Ustalania funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa: hotel/pensjonat/ dom gościnny,
 - na jednej działce dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 200 m²
- 2) zabudowa usługowa (wydzielenie wewnętrzne UHG); gastronomia, handel detaliczny,
 - na jednej działce dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
 - na jednej działce dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 40 m²

2. Ustalania ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%, z uwzględnieniem pkt 2,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej w ramach wydzielenia wewnętrznego UGH: 0,5%
- 3) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 4) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 5) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami działki.

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

Zabudowa od strony pasażu 55 KPX (wydzielenie wewnętrzne UGH):

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.83 / 1,28;
- 5) budynki kryte dachami stromymi
- 6) dachy strome w układzie kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 10,0 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 9) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 10 i 11,
- 10) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne licowanie płytami kamiennymi,
- 11) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji frontowej parteru,
- 12) dopuszcza się zabudowę w granicach działek sąsiednich.

Zabudowa od strony ulicy dojazdowej 85 KDD i w głębi terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony granicy lasu ochronnego (teren elementarny 9ZL) zgodnie z przepisami szczególnymi jednak nie mniej niż 4,00 m. Przepisy § 7 ust. 7 pkt 4 lit. c i d stosuje się odpowiednio;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,78 / 1,10;
- 5) budynki kryte dachami stromymi;
- 6) dachy strome w układzie kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 15,0 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu czterokondygnacyjnego, czwarta kondygnacja użytkowa w stromym dachu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zabudowa od strony pasażu 55 KPX:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 120 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 6,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 90°;

Zabudowa od strony ulicy dojazdowej 85 KDD i w głębi terenu:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 30,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 75° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy - pasażu 55 KPX
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) hotel/pensjonat/dom gościnny: 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy/pensjonatowy/ gościnny + 2 miejsca postojowe dla administracji
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsce postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - c) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - d) funkcja mieszkalna: 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej ulicy dojazdowej 85 KDD i pasażu 55 KPX.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 42. Teren elementarny 35 MLU

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/ rekreacji indywidualnej (letniskowa), wolnostojąca;
 - na jednej działce dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o pow. użytkowej do 200 m²
- 2) zabudowa usługowa: usługi handlu i gastronomii.
 - na jednej działce dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
 - na jednej działce dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 40 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50% z uwzględnieniem pkt 2,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej usług handlu i gastronomii: 20%
- 3) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 4) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 5) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu.

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

Zabudowa usług handlu i gastronomii (od strony pasażu 55 KPX) :

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,12 / 1,28;
- 5) budynki kryte dachami stromymi
- 6) dachy strome w układzie kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 10,0 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 9) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitem o małym spadku obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 10 i 11,
- 10) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne licowanie płytami kamiennymi,
- 11) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji frontowej parteru.

Zabudowa mieszkaniowa lub letniskowa (od strony ulicy dojazdowej 85 KDD i w głębi terenu):

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) 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;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,78 / 1,10;
- 5) budynki kryte dachami stromymi;
- 6) dachy strome w układzie kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 15,0 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu czterokondygnacyjnego, czwarta kondygnacja użytkowa w stromym dachu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zabudowa usług handlu i gastronomii (od strony pasażu 55 KPX):

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 120 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 10,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 90°;

Zabudowa mieszkaniowa lub letniskowa (od strony ulicy dojazdowej 85 KDD i w głębi terenu):

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 25,0 m, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) ustalenie pkt 2 nie dotyczy działek nie przylegających do dróg publicznych;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 85KDD zawarty w przedziale od 75° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 55 KPX i 85 KDD.
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) funkcja mieszkalna: 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsce postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - c) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej (bez powierzchni magazynowej);
 - d) funkcja rekreacyjna/letniskowa - 1 miejsce postojowe / 1 pokój rekreacyjny/letniskowy;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 85 KDD.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 43. Teren elementarny 36 MJL

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub rekreacji indywidualnej (letniskowa), wolnostojąca;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) 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;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,40 / 0,56;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub pulpitowymi;
- 6) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9,0 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 320 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 6,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulic 87 KDD lub 88 KDD zawarty w przedziale od 70° do 90°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulic 87 KDD i 88 KDD ,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) funkcja mieszkalna: 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) funkcja rekreacyjna/letniskowa - 1 miejsce postojowe / 1 pokój rekreacyjny/letniskowy;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach dojazdowych 87 KDD i 88 KDD.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 44. Teren elementarny 37 MJL

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub rekreacji indywidualnej (letniskowa), wolnostojąca:
 - na jednej działce dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o pow. użytkowej do 200 m²
- 2) zabudowa usługowa: usługi handlu i gastronomii:
 - na jednej działce dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
 - na jednej działce dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 40 m²

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,23 / 1,44,
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub pulpitowymi;
- 5) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 12,50 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) obowiązuje zakaz podziału wydzielonych działek;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 150 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki budowlanej 4,5 m;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulic 87 KDD i 88 KDD oraz 55 KPX zawarty w przedziale od 70° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulic 87 KDD i 88 KDD oraz 55 KPX
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) funkcja mieszkalna: 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsce postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - c) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - d) funkcja rekreacyjna/letniskowa - 1 miejsce postojowe / 1 pokój rekreacyjny/letniskowy;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach dojazdowych 87 KDD i 88 KDD oraz 55 KPX

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 45. Teren elementarny 38 UH,G

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa: handel detaliczny, gastronomia,
- 2) dopuszcza się realizację obiektu handlowego o pow. sprzedaży do 200 m²,

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej:30%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,80 / 1,3;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub pulpitowymi
- 6) dachy strome w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 12,50 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu trzykondygnacyjnego, trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 9) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku, obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 10 i 11,
- 10) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne licowanie płytami kamiennymi,
- 11) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji frontowej parteru.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 450 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 15,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 55 KPX zawarty w przedziale od 80° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy - pasażu 55 KPX i ulicy 88 KDD;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) usługi gastronomii: 1 miejsce postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - b) usługi handlu: 3 miejsca postojowe /100 m² powierzchni użytkowej (bez powierzchni magazynowej)

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w pasażu 55 KPX i ulicy 88 KDD.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę

wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 46. Teren elementarny 39 EE

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia osłonowej zieleni parawanowej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny /maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25 / 0,25;
- 4) budynek kryty dachem płaskim;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna nie więcej niż 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 100m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 7,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 88 KDD - 80°-90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 88 KDD.
- 2) nie ustala się minimalnego wskaźnika miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 88 KDD.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 47. Teren elementarny 40 ZI

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zieleń izolacyjna
- 2) plac zabaw dla dzieci (wydzielenie wewnętrzne PZD)
- 3) parking techniczny zaplecza sceny muszli koncertowej (wydzielenie wewnętrzne PT)
- 4) dojazd techniczny do sceny muszli koncertowej (wydzielenie wewnętrzne DT)

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 85%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia osłonowej zieleni parawanowej zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) granice wydzielen wewnątrznych określone na rysunku planu;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej z uwzględnieniem ust.3 pkt 4.
- 3) maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy: 0,0 / 0,01;
- 4) w obszarze wydzielenia wewnętrznego PZD określonego w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się obok typowych urządzeń wyposażenia placu zabaw usytuowanie pawilonu ogrodowego o powierzchni nieprzekraczającej 65 m² o dachu stromym i wysokości w kalenicy do 7,00 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Obowiązuje zakaz podziału terenu

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 88 KDD.
- 2) obowiązuje realizacja:
 - parkingu technicznego (wydzielenie wewnętrzne PT) dla autokaru i 4 samochodów osobowych jako niepublicznego zamkniętego parkingu zaplecza sceny muszli koncertowej
 - dojazdu technicznego (wydzielenie wewnętrzne DT) służącego obsłudze wykonawców, oraz dostawy sprzętu i dekoracji do sceny muszli koncertowej.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 88 KDD.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 48. Teren elementarny 41 TIM

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: teren organizacji imprez masowych

- 1) plac amfiteatralny
- 2) muszla koncertowa ze sceną i zapleczem scenicznym (wydzielenie wewnętrzne MKS)
- 3) pawilony gastronomiczno-handlowe (wydzielenia wewnętrzne UH,G)
- 4) pawilon zaplecza higieniczno-sanitarnego (wydzielenie wewnętrzne WC)
- 5) obiekt kultury i zaplecze techniczne dla imprez masowych (wydzielenie wewnętrzne UK) – istniejący budynek historyczny, do utrzymania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej 10%
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia osłonowej zieleni parawanowej zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) granice wydzieleni wewnętrznych określone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 10 % powierzchni terenu elementarnego;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0, 01 / 0,20;
- 5) zakaz zabudowy kubaturowej z uwzględnieniem ust.3 pkt 8, 9, 10 i 11;
- 6) zagospodarowanie placu umożliwiające rozstawianie zadaszeń przy organizacji imprez koncertowych i ich demontaż w sytuacji organizacji kiermaszów, prezentacji i pokazów wymagających wolnej powierzchni.
- 7) w obszarze wydzielenia wewnętrznego MKS określonego w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się realizację muszli koncertowej ze sceną i podsceniem mieszczącym zaplecze techniczno - sanitarne - i garderoby artystów; Maksymalna wysokość obiektu 15,00 m.
- 8) pawilony handlowo-gastronomiczne (wydzielenia wewnętrzne UH,G), pokazane na rysunku planu, o powierzchni do 65,0 m² każdy, parterowe, o wysokości do 4,0 m, kryte dachem płaskim, o przeszkleniu minimum 60% powierzchni elewacji frontowej. Zaleca się stosowanie jednolitej formy nawiązującej do architektury pawilonów tymczasowych na terenie 43 UZ,UT (jeżeli zostaną zrealizowane) lub pawilonów stałych sytuowanych w pasażu usługowym 55 KPX
- 9) pawilon higieniczno-sanitarny ogólnodostępny (wydzielenie wewnętrzne WC) pokazany na rysunku planu, o powierzchni do 65,0 m², parterowy, o wysokości do 4,0 m, kryty dachem płaskim. Rozwiązanie architektoniczne spójne z sąsiednimi pawilonami usługowymi (wydzielenie wewnętrzne UH,G).
- 10) istniejący budynek historyczny (wydzielenie wewnętrzne UK) - do rozbudowy, przebudowy, modernizacji i adaptacji na obiekt kultury i zaplecze techniczne dla imprez masowych), maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 10,0 m;

4. Ustalenia zasad parcelacji: Obowiązuje zakaz podziału terenu

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 90 KDD.;
- 2) obsługa techniczna sceny z ulicy 88 KDD dojazdem technicznym w ramach terenu elementarnego 40 ZI (wydzielenie wewnętrzne DT);
- 3) nie ustala się wskaźnika miejsc parkingowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach dojazdowych 90 KDD i 88 KDD.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

- 1) Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.
- 2) istniejący budynek (wydzielenie wewnętrzne UK) -obiekt o walorach zabytkowych, obowiązują ustalenia §7 ust. 7 pkt 2 i 3.
- 3) na terenie mogą znajdować się studnie sklasyfikowane jako ujęcia nieczynne i aktualnie niemożliwe do wskazania w terenie. Po wykryciu ich podczas prowadzenia działań inwestycyjnych należy je odpowiednio zabezpieczyć przed przenikaniem do wód podziemnych substancji i zanieczyszczeń.

§ 49. Teren elementarny 42 UTGHM

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa: hotel/pensjonat/ dom gościnny, gastronomia, handel detaliczny,
- 2) na dz. nr 296/5 i 295/2 dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m² każdy, w tym tylko po 1 sklepie branży spożywczej,
- 3) na dz. nr 296/5 i 295/2 dopuszcza się realizację po 1 lokalu mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 200 m²

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,56 / 2,16;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub pulpitowymi
- 6) dachy strome w układzie kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 16,0 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu czterokondygnacyjnego, czwarta kondygnacja użytkowa w stromym; dachu,
- 9) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku, obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 10 i 11,
- 10) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje jej pełne licowanie płytami kamiennymi.
- 11) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji frontowej parteru;
- 12) dopuszcza się zabudowę w granicach działek sąsiednich.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakaz parcelacji - utrzymanie aktualnego podziału.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulic 88 KDD i 90 KDD oraz pasażu 55 KPX,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) hotel/ pensjonat/dom gościnny: 1 miejsce postojowe /1 pokój hotelowy/pensjonatowy/gościnny + 2 miejsca postojowe dla administracji,
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - d) funkcja mieszkalna: 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach dojazdowych 88 KDD i 90 KDD oraz pasażu 55 KPX.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 50. Teren elementarny 43 UZ,UT

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

- 1) zabudowa uzdrowskowo-turystyczna - jeden obiekt uzdrowskowo-hotelowy
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe do czasu zapotrzebowania terenu na cel zgodny z planem

2. **Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu.

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

- 1) w ramach jednego obiektu uzdrowskowo-hotelowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się realizację kilku budynków,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 3) linia maksymalnego wysunięcia kondygnacji nadziemnych określona na rysunku planu
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,4 / 2,6;
- 6) budynki kryte dachami pulpitowymi lub płaskimi
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 8 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 29,0 m;
- 8) do ustalonej wysokości nie wlicza się wysokości umieszczonych na dachu elementów technicznych: terminali klimatyzacyjnych z osłonami, maszynowni windowych, a także obudowy wyjść klatek schodowych
- 9) od strony ulicy 90 KDD (ul. Jana z Kolna) obowiązuje przeszklenie min. 60% powierzchni elewacji parteru.
- 10) zagospodarowanie tymczasowe, o którym mowa w ust.1 pkt 2 – pawilony handlowo – gastronomiczne z przedogródkami wg rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń pkt. 10;
- 11) pawilony z dachami płaskimi, o powierzchni do 65 m², jednokondygnacyjne, o wysokości do 4,0 m nawiązujące formą do zabudowy usługowej na terenie elementarnym 41 TIM i pasażu 74 KPX, 51 KPX i 55 KPX. Obowiązuje przeszklenie minimum 70% powierzchni elewacji frontowej odpowiednio od strony ulic 90 KDD, 94 KDD i pasażu 74 KPX.

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

Obowiązuje zakaz wydzielania terenu pod zagospodarowanie tymczasowe.

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od ulic 90 KDD, 94 KDD i pasażu 74 KPX;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) hotel/uzdrowsko: 1 miejsce postojowe / 1pokój hotelowy (uzdrowskowy) + 30 miejsc postojowych dla obsługi i odwiedzających;
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - c) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 90 KDD, 94 KDD oraz pasażu 74 KDX

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

- 1) Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.
- 2) Na terenie mogą znajdować się studnie sklasyfikowane jako ujęcia nieczynne i aktualnie niemożliwe do wskazania w terenie. Po wykryciu ich podczas prowadzenia działań inwestycyjnych należy je odpowiednio zabezpieczyć przed przenikaniem do wód podziemnych substancji i zanieczyszczeń.

§ 51. Teren elementarny 44 M,UZ

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa

- 1) zabudowa mieszkaniowa,
- 2) usługa zdrowia – gabinet stomatologiczny/lekarski.
- 3) dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 200 m²

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60 / 0,78;
- 4) budynki kryte dachami stromymi
- 5) dachy w układzie kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 13,0 m;

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 810 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 24,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 76 KDL zawarty w przedziale od 75° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 76 KDL i 78 KDD,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) funkcja mieszkalna: 2 miejsca postojowe/ 1 lokal mieszkalny
 - b) usługi zdrowia: 3 miejsca postojowe / 1 gabinet

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 76 KDL i 78 KDD.

§ 52. Teren elementarny 45 MJL

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub rekreacji indywidualnej (letniskowa), wolnostojąca;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,30 / 0,48;
- 4) budynki kryte dachami pulpitowymi;
- 5) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacja nadziemne lecz nie więcej niż 9,00 m;
- 7) w przypadku realizacji budynku dwukondygnacyjnego, 2 kondygnacja w stromym dachu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 250 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 8,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 78 KDD – nie wyznacza się.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 78 KDD (drogą wewnętrzną na dz. nr 215/5 - poza obszarem planu)
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) funkcja mieszkalna - 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) funkcja rekreacyjna/letniskowa - 1 miejsce postojowe / 1 pokój rekreacyjny/letniskowy;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 78 KDD.

§ 53. Teren elementarny 46 UTow

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) usługi turystyki – ośrodek wypoczynkowy
- 2) dopuszcza się wydzielenie części usługowej - handlowo gastronomicznej (wydzielenie wewnętrzne UHG) – zgodnie z rysunkiem planu.

Część zasadnicza – ośrodek wypoczynkowy:

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) usługi turystyki – ośrodek wypoczynkowy (domy rekreacyjno-letniskowe, stołówka/restauracja, obiekt administracyjny)
- 2) dopuszcza się realizację funkcji mieszkalnej (mieszkania funkcyjne) o łącznej pow. użytkowej do 200 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej (po wydzieleniu terenu wydzielenia wewnętrznego UHG);
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,48 / 0,78;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub pulpitowymi;
- 5) dachy strome w układzie kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 12,50 m;
- 7) w przypadku realizacji zabudowy trzykondygnacyjnej, 3 kondygnacja użytkowa w stromym dachu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakaz podziału po wydzieleniu terenu wydzielenia wewnętrznego UHG;
- 2) kąt położenia nowych granicy działki w stosunku do pasa drogowego ulicy – pasażu 85 KPX zawarty w przedziale od 85 do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 76 KDL, pasażu 51 KPX i ul. Jana Kilińskiego (dz. nr 220) – poza obszarem planu.
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) usługi turystyczne: 1 miejsce postojowe / 1 pokój turystyczny + 4 miejsca postojowe dla administracji,
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) funkcja mieszkalna: 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy 76 KDL, pasażu 51 KPX i ul. Jana Kilińskiego (dz. nr 220) – poza obszarem planu.

Wydzielenie wewnętrzne UHG (dopuszczalne)

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa

- 1) zabudowa usługowa: handel detaliczny, gastronomia,
- 2) dopuszcza się realizację obiektu handlowego o pow. sprzedaży do 100 m²,

3) dopuszcza się realizację mieszkania funkcyjnego o pow. do 40 m²

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) dopuszcza się konieczną wycinkę drzewostanu ze względu na usytuowanie kolidujące z projektowanym obiektem po uprzednim sporządzeniu inwentaryzacji i waloryzacji zieleni oraz uzyskaniu decyzji właściwego organu;

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,25 / 1,30;
- 5) budynki kryte dachami stromymi;
- 6) dachy strome w układzie kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 10,0 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 9) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 10 i 11,
- 10) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne licowanie płytami kamiennymi,
- 11) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji frontowej parteru.
- 12) dopuszcza się zabudowę w granicach działek sąsiednich.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 180 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 9,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 76 KDL
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) usługi handlu: 2 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - c) funkcja mieszkalna: 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w
projektowanej ulicy dojazdowej 76 KDL.

§ 54. Teren elementarny 47 Utp

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: usługi turystyki – zabudowa pensjonatowa, z dopuszczeniem handlu i gastronomii.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy: 0,48 / 0,50;
- 4) budynki kryte dachami stromymi
- 5) dachy strome w układzie kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9,5 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 380 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 30,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego pasażu 51 KPX - 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 51 KPX.
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - usługi pensjonatowe - 1 miejsce postojowe / 1 pokój pensjonatowy + 2 miejsca postojowe dla administracji

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w pasażu 51 KPX.

§ 55. Teren elementarny 48 UGM

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo-mieszkaniowa

- 1) zabudowa usługowa: usługi gastronomii,
 - dopuszcza się usługi handlu o pow. sprzedaży do 200 m² i usługi turystyczne (pensjonat/hotel),
- 2) zabudowa mieszkaniowa:
 - dopuszcza się funkcję mieszkalną jednorodziną o powierzchni użytkowej do 200 m²

2. **Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na ternie elementarnym: 60%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,30 / 0,48;
- 4) budynek kryty dachem stromym,
- 5) dach stromy w układzie szczytowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 12,0 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu trzykondygnacyjnego, trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 8) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji parteru.

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) powierzchnia uzyskanej działki budowlanej 480 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 6,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego pasażu 51 KPX zawarty w przedziale od 85° do 90°;

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od ulicy (pasażu) 51 KPX
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) pensjonat/hotel 1 miejsce postojowe / 1 pokój
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - c) usługi handlu: 2 miejsca postojowe/ 10 m² powierzchni sprzedaży.
 - d) funkcja mieszkalna : 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w pasażu 51 KPX.

§ 57. Teren elementarny 50 UTGHM

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa: hotel/pensjonat/ dom gościnny, gastronomia, handel detaliczny,
- 2) dopuszcza się realizację obiektu handlowego o pow. sprzedaży do 200 m²,
- 3) dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o pow. użytkowej do 200 m²

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%;
- 2) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,64 / 1,10;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) dachy strome w układzie kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 12,0 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu trzykondygnacyjnego, trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu
- 8) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji frontowej parteru.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakaz podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 51 KPX
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) hotel/pensjonat/dom gościnny: 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy/pensjonatowy/gościnny dla administracji
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - c) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - d) funkcja mieszkalna: 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej ulicy - pasażu 51 KPX.

§ 58. Teren elementarny 51 KPX

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: pasaż handlowo-usługowy , ciąg pieszo-jezdny
- 2) dopuszcza się realizację 3 wolnostojących zadaszeń/pawilonów gastronomiczno-handlowych (wydzielenia wewnętrzne UH,G) oraz towarzyszących im przedogródków gastronomicznych (siedziska z parasolami).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje zakaz wycinki istniejącego drzewostanu, nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni wysokiej lub średniej w formie pojedynczych drzew i krzewów w oraz zieleni ozdobnej w donicach
- 3) dopuszcza się realizację basenów wodnych w powierzchni ciągu pieszego, zadaszeń/pawilonów gastronomiczno-handlowych (wydzielenia wewnętrzne UH,G), oraz towarzyszących im przedogródków gastronomicznych (siedziska z parasolami).

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników wg jednolitego opracowania projektowego (przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami ulic);
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego z uwzględnieniem ust. 1 pkt. 2;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 5,7% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy:0,00 / 0,057;
- 6) zadaszzenia/pawilony handlowo-gastronomiczne (wydzielenia wewnętrzne UHG), pokazane na rysunku planu, o powierzchni do 65,0 m² każdy, parterowe, o wysokości do 4,0 m, kryte dachem płaskim, o przeszkleeniu min. 60% powierzchni elewacji podłużnych. Zaleca się stosowanie jednolitej formy nawiązującej do architektury pawilonów sytuowanych w pasażach na terenach 55 KPX , 74 KPX i terenie elementarnym 41 TIM;
- 7) zadaszzenia/pawilony, o których mowa w ust.1 pkt 2, o wymiarach do 13,0 x 5,0 m - szczegółowa lokalizacja z tolerancją do 30,0 m do doprecyzowania w ramach projektu budowlanego pasażu (minimalne zbliżenie zadaszeń/pawilonów 5,0 m),
- 8) strefa piesza i ruchu uspokojonego; dopuszcza się ruch pojazdów samochodowych i rowerzystów wyłącznie po specjalnie wydzielonym w posadzce pasażu paśmie jezdnym.
- 9) obowiązuje wyposażenie w elementy małej architektury (np.: ławki, stojaki na rowery, wolnostojące donice z zielenią, rabaty kwiatowe, poidła, tablice informacyjne, wodotryski posadzkowe etc.);
- 10) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z uwzględnieniem pkt. 4 i 10;
- 11) dopuszcza się wprowadzanie zagospodarowania tymczasowego w postaci namiotów, systemowych wiat i zadaszeń wyłącznie na okres organizacji festynów i jarmarków.
- 12) zaleca się objęcie wszystkich elementów zagospodarowania pasażu jednym spójnym systemem o jednorodnym wyrazie architektonicznym.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod funkcję określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 14,83 – 25,33 m.
- 3) obowiązuje przyłączenie części działki 719/1 w zamian za działkę komunalną nr 314/4 przyłączaną do terenu elementarnego 56 MWU, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się realizację pasma jezdni o szerokości 3,60 m, wyznaczonego w powierzchni pasażu odmiennym charakterem posadzki;

2) strefa ruchu pieszego i uspokojonego – ruch rowerzystów w ramach wyznaczonego pasma jezdnego wskazanego w pkt 1; dopuszcza się ruch pojazdów samochodowych wyłącznie w zakresie dostaw i dojazdu do posesji. Obowiązuje ruch jednokierunkowy;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;
- 2) istniejąca sieć oświetlenia ulicznego do przebudowy i modernizacji.

§ 59. Teren elementarny 52 UTGM

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa: hotel/pensjonat/ dom gościnny, gastronomia,
- 2) dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 200 m²

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%;
- 2) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,12 / 1,85;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub pulpitowymi
- 5) dachy strome w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 12,5 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu trzykondygnacyjnego, trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu.
- 8) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji frontowej parteru.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakaz wydzielania nowych działek.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy dojazdowej 80 KDD i pasażu 51 KPX,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) hotel/pensjonat/dom gościnny: 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy/pensjonatowy/gościnny + 3 dla administracji
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - c) funkcja mieszkalna: 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i teletechniczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy - pasażu 51 KPX i ulicy dojazdowej 80 KDD.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Na terenie mogą znajdować się studnie sklasyfikowane jako ujęcia nieczynne i aktualnie niemożliwe do wskazania w terenie. Po wykryciu ich podczas prowadzenia działań inwestycyjnych należy je odpowiednio zabezpieczyć przed przenikaniem do wód podziemnych substancji i zanieczyszczeń.

§ 60. Teren elementarny 53 MJ

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- dopuszcza się realizację obiektu rekreacji indywidualnej (letniskowa)

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy:0,35 / 0,41;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) dachy w układzie kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 12,5 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu trzykondygnacyjnego, trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu.
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynku na granicy działki nr 218/3 obr. Pobierowo.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakaz podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy lokalnej 81 KDL
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) funkcja mieszkalna - 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) funkcja rekreacyjna/letniskowa - 1 miejsce postojowe / 1 pokój rekreacyjny/letniskowy;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 80 KDD i ulicy lokalnej 81 KDL.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Na terenie mogą znajdować się studnie sklasyfikowane jako ujęcia nieczynne i aktualnie niemożliwe do wskazania w terenie. Po wykryciu ich podczas prowadzenia działań inwestycyjnych należy je odpowiednio zabezpieczyć przed przenikaniem do wód podziemnych substancji i zanieczyszczeń.

§ 61. Teren elementarny 54 UTM

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo – mieszkaniowa;

- 1) zabudowa usługowa: hotel/pensjonat/ dom gościnny,
- dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o pow. użytkowej do 200 m²
- 2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50 / 0,80;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub pulpitowymi;
- 5) dachy strome w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 12,5 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu trzykondygnacyjnego, trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu,

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 15,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 88 KDD - 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 80 KDD
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla działki:
 - a) hotel/pensjonat/dom gościnny: 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy/pensjonatowy/gościnny + 2 miejsca postojowe dla administracji,
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych,

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicyjazdowej 80 KDD.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Na terenie mogą znajdować się studnie sklasyfikowane jako ujęcia nieczynne i aktualnie niemożliwe do wskazania w terenie. Po wykryciu ich podczas prowadzenia działań inwestycyjnych należy je odpowiednio zabezpieczyć przed przenikaniem do wód podziemnych substancji i zanieczyszczeń.

§ 62. Teren elementarny 55 KPX

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: pasaż handlowo-usługowy , ciąg pieszo-jezdny,
- 2) dopuszcza się realizację do 10 wolnostojących zadaszeń/pawilonów gastronomiczno-handlowych oznaczonych symbolem UH,G.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 2) dopuszcza się wyłącznie wycinkę drzew kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem oraz cięcia sanitarne
- 3) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni wysokiej lub średniej w formie pojedynczych drzew i krzewów w oraz zieleni ozdobnej w donicach
- 4) dopuszcza się realizację basenów wodnych w powierzchni ciągu pieszego.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 10% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00 / 0,10;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników wg jednolitego opracowania projektowego (przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami ulic);
- 5) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego z uwzględnieniem ust.1 pkt. 2 i ust.3 pkt 10;
- 6) zadaszenia/pawilony handlowo-gastronomiczne (UH,G), pokazane na rysunku planu, o pow. do 65,0 m² każdy, parterowe, o wysokości do 4,0 m, kryte dachem płaskim, w pełni przeszklone. Zaleca się stosowanie jednolitej formy nawiązującej do architektury pawilonów sytuowanych w pasażach na terenach 51 KPX , 74 KPX i terenie elementarnym 41 TIM;
- 7) zadaszenia/pawilony, o których mowa w ust.1 pkt 2 i ust.3 pkt 6, o wymiarach nie większych niż 13,0 x 5,0 m, szczegółowa lokalizacja z tolerancją do 30,0 m do doprecyzowania w ramach projektu budowlanego pasażu (minimalne zbliżenie zadaszeń/pawilonów 5,0 m),
- 8) strefa piesza i ruchu uspokojonego; dopuszcza się ruch pojazdów samochodowych i rowerzystów wyłącznie po specjalnie wydzielonym w posadzce pasażu paśmie jezdnym.
- 9) obowiązuje wyposażenie w elementy małej architektury (np.: ławki, stojaki na rowery, wolnostojące donice z zielenią, rabaty kwiatowe, poidła, tablice informacyjne, wodotryski posadzkowe etc.);
- 10) dopuszcza się wprowadzanie zagospodarowania tymczasowego w postaci namiotów, systemowych wiat i zadaszeń wyłącznie na okres organizacji festynów i jarmarków.
- 11) zaleca się objęcie wszystkich elementów zagospodarowania pasażu jednym spójnym systemem o jednorodnym wyrazie architektonicznym.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod funkcję określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 17,00 – 24,00 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się realizację pasma jezdnego o szerokości 3,60 m, wyznaczonego w powierzchni pasażu odmiennym charakterem posadzki.
- 2) strefa ruchu pieszego i uspokojonego – ruch rowerzystów w ramach wyznaczonego pasma jezdnego wskazanego w pkt 1; dopuszcza się ruch pojazdów samochodowych wyłącznie w zakresie dostaw i dojazdu do posesji. Obowiązuje ruch jednokierunkowy;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;
- 2) istniejąca sieć oświetlenia ulicznego do przebudowy i modernizacji.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Fragment terenu położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 63. Teren elementarny 56 MWU

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami:

- 1) budynek mieszkaniowy, klatkowy, wielosekcyjny
- 2) usługi wbudowane: handel, gastronomia, kantor wymiany walut i in.
- 3) budynki garażowe - zespół garaży indywidualnych w układzie szeregowym
- 4) dopuszcza się realizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 200 m²,

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej,
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,30 / 1,80;
- 4) budynki kryte dachami stromymi (budynek mieszkalny) i płaskimi (garaże),
- 5) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 16,0 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu czterokondygnacyjnego, czwarta kondygnacja użytkowa w stromym dachu,

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakaz podziału terenu.
- 2) obowiązuje przyłączenie działki komunalnej nr 314/4 w ramach zamiany za część dz. nr 719/1 przyłączanej do terenów elementarnych 51KPX i 81KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu: kołowa od ulicy 81 KDL i ew. od pasaży 55 KPX, piesza od ulicy 81 KDL oraz pasaży 51 KPX i 55 KPX,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) lokale mieszkalne: 1 miejsca postojowe / jedno mieszkanie;
 - b) lokale usługowe: 1 miejsce postojowe / lokal usługowy.
- 3) obowiązuje służebność dostępu do stacji transformatorowej na terenie 63 EE, dla operatora sieci energetycznej.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach 81 KDL i pasaży 51 KPX i 55 KPX.

§ 64. Teren elementarny 57 EE

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia osłonowej zieleni parawanowej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50 / 0,50;
- 4) budynek kryty dachem płaskim;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacje nadziemna nie więcej niż 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 40,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – nie ustala się,
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 55 KPX lub 81 KDL - poprzez teren 56 MWU (służebność dostępu drogowego),
- 2) nie ustala się minimalnego wskaźnika miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w
ulicy dojazdowej 81 KDL.

§ 65. Teren elementarny 58 UH

1. Ustalania funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa: handel detaliczny,
- 2) dopuszcza się realizację obiektu handlowego o pow. sprzedaży do 250 m²,

2. Ustalania ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 25%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60 / 1,0;
- 4) budynek kryty dachem stromym lub płaskim,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12,0 m;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,

4. Ustalania zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się wydzielenie działki dla terenu elementarnego z działki o numerze ewidencyjnym 314/3 zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz podziału terenu po dokonaniu wydzielenia, o którym mowa w pkt 1..

5. Ustalania dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy - pasażu 55 KPX,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej + 2 miejsca dla pracowników obsługi,
- 3) w przypadku dokonania wydzielenia działki dla terenu elementarnego 58 UH, o której mowa w ust. 4 pkt 1, ustala się służebność przejazdu i przechodu dla obiektów na terenie elementarnym 59 UTp.

6. Ustalania dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy - pasażu 55 KPX.

§ 66. Teren elementarny 59 Utp

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: usługi turystyki – zabudowa pensjonatowa

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,56 / 2,16;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) dachy strome w układzie szczytowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 15,0 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu czterokondygnacyjnego, czwarta kondygnacja użytkowa w stromym dachu,

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) ustala się przyłączenie działek komunalnych: 930/16 i 930/18 zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) dopuszcza się wydzielenie z działki o numerze ewidencyjnym 314/3 nowej działki dla terenu 58 UH.
- 3) zakaz podziału po dokonaniu scaleń i/lub wydzielenia, o których mowa w pkt 1 i pkt 2.
- 4) w przypadku dokonania wydzielenia, o którym mowa w pkt 2, obowiązuje ustanowienie służebności przechodu i przejazdu dla terenu elementarnego 59 Utp.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 55 KPX (pasaż usługowy) poprzez teren elementarny 58 UH lub poprzez dz. nr ewid. 930/27 (poza obszarem planu).
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 1 miejsce postojowe / 1 pokój pensjonatowy + 2 miejsca postojowe dla administracji

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej ulicy dojazdowej 55 KPX.

§ 67. Teren elementarny 60 UTGHM

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo – mieszkaniowa;

- 1) zabudowa usługowa: hotel/pensjonat/ dom gościnny, gastronomia, handel detaliczny,
- 2) dopuszcza się realizację wbudowanych pojedynczych lokali handlowych o pow. sprzedaży do 200 m² każdy, pod warunkiem, że suma ich powierzchni sprzedaży nie przekroczy 400 m².
- 3) dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o pow. użytkowej do 200 m²

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,20 / 2,52;
- 5) budynki kryte dachami stromymi;
- 6) dachy strome w układzie kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 15,0 m, czwarta kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 8) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku oraz obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 9 i 10,
- 9) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne licowanie płytami kamiennymi,
- 10) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji frontowej parteru.
- 11) nowa zabudowa (rozbudowa istniejącego obiektu w kierunku wschodnim) w parametrach i formie określonych w ust. 3 pkt 1 i 2 oraz 5-10.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 700 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 30,0 m;
- 3) obowiązuje przyłączenie części działek komunalnych nr 930/26 i 146/6, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 55 KPX zawarty w przedziale od 70° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy - pasażu 55 KPX
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) hotel/pensjonat/dom gościnny: 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy/ pensjonatowy/ gościnny + 2 miejsca postojowe dla administracji
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - c) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej (bez powierzchni magazynowej)

d) funkcja mieszkalna: 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy 55 KPX.

§ 68. Teren elementarny 60a US

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji

- 1) plac zabaw / skate park
- 2) dopuszcza się lokalizację toalety publicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00 / 0,10;
- 4) budynki kryte dachami stromymi i/lub płaskimi,
- 5) dachy strome w układzie kalenicowym lub szczytowym,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,5 m;

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakaz podziału terenu

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy pasażu 55 KPX; uzupełniająco dopuszcza się obsługę poprzez dz. nr ewid. 930/27 (poza obszarem planu).
- 2) nie ustala się minimalnego wskaźnika miejsc postojowych w ramach działki.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy - pasażu 55 KPX.

§ 69. Teren elementarny 61 UA,UH

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: usługi administracji i handlu:

- 1) usługi administracji – urząd pocztowy,
- 2) handel detaliczny,
- 3) dopuszcza się realizację wbudowanych pojedynczych lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m² każdy,

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 35%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu,
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,45 / 0,65;
- 5) budynki kryte dachami stromymi i/lub płaskimi,
- 6) dachy strome w układzie kalenicowym lub szczytowym,
- 7) maksymalna wysokość zabudowy w linii zabudowy wzdłuż ul. Grunwaldzkiej - 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 10,00 m. W przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 8) maksymalna wysokość zabudowy w głębi działki tj. min. 20,0 m od linii rozgraniczającej ul. Grunwaldzkiej - 4 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 15,00 m. W przypadku realizacji obiektu czterokondygnacyjnego, czwarta kondygnacja użytkowa w stromym dachu
- 9) w przypadku zabudowy dwukondygnacyjnej, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 10) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 11 i 12,
- 11) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne licowanie płytami kamiennymi,
- 12) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji parteru.
- 13) w przypadku połączenia terenów 62 UH i 61 UA,UH - na całym terenie obowiązują ustalenia jak dla terenu 61 UA,UH (§69 ust..3)

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakaz podziału terenu
- 2) dopuszcza się połączenie terenu elementarnego 62UH z terenem elementarnym 61UA,UH

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy pasażu 55 KPX i drogi 83 KDD; uzupełniająco dopuszcza się obsługę poprzez dz. nr ewid. 930/27 (poza obszarem planu).
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej + 2 miejsca dla pracowników obsługi,
 - b) usługi administracji (urząd pocztowy) : 2 miejsca postojowe dla klientów + 3 miejsca postojowe dla obsługi.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy - pasażu 55 KPX.

§ 70. Teren elementarny 62 UH

1. **Ustalania funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: usługi handlu,

- dopuszcza się realizację usług o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
- dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o pow. użytkowej do 100 m²

2. **Ustalania ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 35%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

3. **Ustalania kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej,
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,46 / 0,88;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub pulpitowymi
- 6) dachy strome w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 10,0;
- 8) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 9) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 10 i 11,
- 10) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne licowanie płytami kamiennymi,
- 11) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji frontowej i bocznej parteru.
- 12) w przypadku połączenia terenów 62 UH i 61 UA,UH - na całym terenie obowiązują ustalenia jak dla terenu 61 UA,UH (§69 ust..3)

4. **Ustalania zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 50 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanych w stosunku do pasa drogowego 55 KPX zawarty w przedziale od 85° do 90°;
- 4) dopuszcza się połączenie terenu elementarnego 62UH z terenem elementarnym 61UA,UH.

5. **Ustalania dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od ulicy 55 KPX i 83 KDD.
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 1 miejsce postojowe;

6. **Ustalania dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 83 KDD i pasażu 55 KPX.

§ 71. Teren elementarny 63 UH,G

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo – mieszkaniowa;

- 1) zabudowa usługowa: hotel/pensjonat/ dom gościnny, gastronomia, handel detaliczny,
- 2) dopuszcza się realizację wbudowanych pojedynczych lokali handlowych na każdej działce o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
- 3) dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o pow. użytkowej do 200 m²

2. **Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%;
- 2) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,62 / 1,56;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub pulpitowymi;
- 6) dachy strome w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 13,00 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu trzykondygnacyjnego, trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 9) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 10 i 11,
- 10) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne licowanie płytami kamiennymi,
- 11) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji frontowej parteru.

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 550 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 14,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego pasażu 55 KPX zawarty w przedziale od 85° do 90°;

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od ulic 83 KDD i 84 KDD oraz pasażu 55 KPX
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) hotel/pensjonat/dom gościnny: 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy/pensjonatowy/gościnny + 2 miejsca postojowe dla administracji
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - c) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - d) funkcja mieszkalna: 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach dojazdowych 83 KDD i 84 KDD oraz pasażu 55 KPX.

§ 72. Teren elementarny 64 UTGH

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa: hotel/pensjonat/ dom gościnny, gastronomia, handel detaliczny,

- dopuszcza się realizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
- dopuszcza się lokalizację 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 200 m²

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej,;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,96 / 1,90;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub pulpitowymi;
- 6) dachy strome w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 13,5 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu trzy lub czterokondygnacyjnego, trzecia i czwarta kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 9) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 10 i 11,
- 10) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne licowanie płytami kamiennymi,
- 11) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji parteru.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 27,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego pasażu 55 KPX - 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 84 KDD i pasażu 55 KPX
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) hotel/pensjonat/dom gościnny: 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy/pensjonatowy/gościnny + 2 miejsca postojowe dla administracji
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - c) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - d) funkcja mieszkalna: 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej ulicy dojazdowej 84 KDD i pasażu 55 KPX.

§ 73. Teren elementarny 65 UZ,

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: usługi zdrowia - apteka,

- dopuszcza się zabudowę mieszkaniową: 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 100 m²

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na ternie elementarnym: 60%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50 / 0,83
- 4) budynek kryty dachem stromym,
- 5) dach stromy kopertowy w układzie kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9,5 m, druga kondygnacja w stromym dachu,

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej; 300 m²;
- 2) maksymalna szerokość frontu działki: 21 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego pasażu 55 KPX - 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy (pasażu) 55 KPX
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) usługi zdrowia – apteka: 2 miejsca postojowe,
 - b) lokal mieszkalny : 1 miejsce postojowe.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w
pasażu 55 KPX.

§ 74. Teren elementarny 66 UGM

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo-mieszkaniowa

- 1) zabudowa usługowa: usługi gastronomii,
- 2) zabudowa mieszkaniowa: 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 100 m²

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na ternie elementarnym: 55%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 / 0,56;
- 5) budynek kryty dachem stromym,
- 6) dach stromy w układzie szczytowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9,5 m, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) powierzchnia minimalna działki budowlanej: 135,0 m,
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 9,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 55 KPX zawarty w przedziale od 80° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 86 KDD i pasażu 55 KPX
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) usługi gastronomii: 1 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - b) lokal mieszkalny : 1 miejsce postojowe,

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia ulicy 86 KDD i pasażu 55 KPX.

§ 75. Teren elementarny 67 UKGH

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa

- 1) usługi kultury (klub / ekspozycje / sala wielofunkcyjna)
- 2) usługi gastronomii (restauracja, kawiarnia)
- 3) usługi handlu (dopuszcza się realizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 200 m²).
- 4) dopuszcza się lokalizację 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 200 m²

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,15 / 1,30;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub pulpitowymi;
- 6) dachy strome w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 15,0 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu trzy/czterokondygnacyjnego, trzecia i czwarta kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 9) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 9 i 10,
- 10) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne licowanie płytami kamiennymi,
- 11) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji parteru.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 30,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 55 KPX (pasaż usługowy) zawarty w przedziale od 85° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 86 KDD i pasażu 55 KPX,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) usługa kultury: 4 miejsca postojowe,
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - c) usługi handlu: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - d) lokal mieszkalny : 1 miejsce postojowe,

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej ulicy dojazdowej 86 KDD i/lub pasażu 55KPX.

§ 76. Teren elementarny 68 UTGH

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa: hotel/pensjonat/ dom gościnny, gastronomia, handel detaliczny,
- 2) dopuszcza się realizację obiektu handlowego o pow. sprzedaży do 200 m²,

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,30 / 1,6;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub pulpitowymi;
- 6) dachy strome w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 15,0 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu trzy/czterokondygnacyjnego, trzecia i czwarta kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 9) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 10 i 11,
- 10) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne licowanie płytami kamiennymi,
- 11) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji parteru.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 520 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 25,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 55 KPX zawarty w przedziale od 80° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy - pasażu 55 KPX,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) hotel/pensjonat/dom gościnny: 1 miejsce postojowe/ 1 pokój hotelowy/pensjonatowy/gościnny + 2 miejsca postojowe dla administracji,
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - d) funkcja mieszkalna: 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny,

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy - pasażu 55 KPX

§ 77. Teren elementarny 69 MJL

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub rekreacji indywidualnej (letniskowa),
- 2) dopuszcza się wprowadzenie w parterze usług gastronomii.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,80 / 0,92;
- 4) budynek kryty dachem stromym;
- 5) dach w układzie kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 15,00 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu trzy/czterokondygnacyjnego, trzecia i czwarta kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 8) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 10 i 11,
- 9) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne licowanie płytami kamiennymi,
- 10) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji parteru.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 15,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy pasażu 55 KPX zawarty w przedziale od 75° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 89 KDL i pasażu 55 KPX
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) funkcja mieszkalna - 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) funkcja rekreacyjna/letniskowa - 1 miejsce postojowe / 1 pokój rekreacyjny/letniskowy;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 89 KDL i pasażu 55 KPX.

§ 78. Teren elementarny 70 UTGM

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa: hotel/pensjonat/ dom gościnny, gastronomia,
- 2) dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 200 m²

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,96 / 1,56;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub pulpitowymi;
- 6) dachy strome w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu trzykondygnacyjnego, trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 9) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 10 i 11,
- 10) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne licowanie płytami kamiennymi,
- 11) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji frontowej parteru.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 6,8 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 55 KPX zawarty w przedziale od 60° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 89 KDL i pasażu 55 KPX.
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) hotel/pensjonat/dom gościnny: 1 miejsce postojowe /1 pokój hotelowy/pensjonatowy/gościnny + 2 miejsca postojowe dla administracji
 - b) usługi gastronomii: 1 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - c) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - d) funkcja mieszkalna: 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 89 KDL i pasażu 55 KPX.

§ 79. Teren elementarny 71 UTGHM

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa: hotel/pensjonat/ dom gościnny, gastronomia, handel detaliczny,
- 2) dopuszcza się realizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
- 3) dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 200 m²

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) linia maksymalnego wysunięcia parteru określona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,56 / 2,3;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub pulpitowymi;
- 6) dachy strome w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 13,5 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu trzykondygnacyjnego, trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 9) dopuszcza się wprowadzenie w stromym dachu kondygnacji czwartej pod warunkiem utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku określonej w pkt 7;
- 10) w przypadku realizacji w kondygnacji parteru części usługowej wysuniętej przed nieprzekraczalną linię zabudowy obowiązuje przekrycie dachem pulpitowym o małym spadku; obowiązuje wykorzystanie naturalnych materiałów konstrukcyjnych: stali, drewna, kamienia, cegły klinkierowej z uwzględnieniem pkt. 4 i 5,
- 11) w przypadku zastosowania konstrukcji żelbetowej obowiązuje pełne licowanie płytami kamiennymi,
- 12) obowiązuje przeszklenie min. 70% powierzchni elewacji frontowej parteru.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 520,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 12,0 m z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się podział dz. nr 548/1 obr. Pobierowo na dwie działki o szerokości frontu 6,0 m, zgodnie z aktualnym stanem zagospodarowania;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 55 KPX zawarty w przedziale od 80° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 91 KDL i pasażu 55 KPX,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) hotel/pensjonat/dom gościnny: 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy/pensjonatowy/gościnny + 2 miejsca postojowe dla administracji
 - b) usługi gastronomii (jeśli wydzielona) : 1 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych

c) usługi handlu: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;

d) funkcja mieszkalna: 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej ulicy dojazdowej 91 KDL i pasażu 55 KPX.

§ 80. Teren elementarny 72 UTh

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: usługi turystyki – hotel

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 15%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,00 / 2,10
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) dachy strome jednospadowe w układzie kalenicowym– ze spadkiem w stronę frontu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 19,0 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu pięciokondygnacyjnego, piąta kondygnacja użytkowa w stromym dachu,

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 980,0 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 36,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 74 KPX zawarty w przedziale od 80° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulic 91 KDL, 92 KDD i pasażu 74 KPX,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy + 5 miejsc postojowych dla administracji;
- 3) brakującą ilość miejsc postojowych można bilansować w ramach terenu elementarnego 73UTh zgodnie z ustaleniem §81 ust.5 pkt 4.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej ulicach: lokalnej 91 KDL, dojazdowej 92 KDD i pasażu 74 KPX.

§ 81. Teren elementarny 73 UTh

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- 1) usługi turystyki – hotel
- 2) dopuszcza się realizację obiektu garażowego dla hotelu usytuowanego na terenie 72UTh.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 10%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,78 / 1,10;
- 4) dach stromy w układzie kalenicowym; dopuszcza się dach stromy jednospadowy ze spadkiem w stronę frontu, zaleca się nawiązanie do rozwiązania zastosowanego w budynku zasadniczym na terenie elementarnym 72 UTh
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0 m;
- 6) w przypadku realizacji obiektu czterokondygnacyjnego, czwarta kondygnacja użytkowa w stromym dachu,

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 550,0 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 74 KPX zawarty w przedziale od 80° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 92 KDD i pasażu 74 KPX,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy + 2 miejsca postojowe dla administracji
- 3) dopuszcza się realizację obiektu garażowego z wjazdem od strony ulicy dojazdowej 92 KDD.
- 4) dopuszcza się zbilansowanie miejsc parkingowych obiektu usytuowanego na terenie elementarnym 72 UTh.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej ulicy dojazdowej 92 KDD i pasażu 74 KPX.

§ 82. Teren elementarny 74 KPX

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: pasaż handlowo-usługowy , ciąg pieszo-jezdny,
- 2) dopuszcza się lokalizację 2 zadaszeń/pawilonów gastronomiczno-handlowych (wydzielenia wewnętrzne UH,G) oraz towarzyszących im przedogródków gastronomicznych (siedziska z parasolami)

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje zakaz wycinki istniejącego drzewostanu, nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 2) w przypadku wycinki, o której mowa w pkt 1 obowiązuje odtworzenie w formie nasadzenia zorganizowanej zieleni wysokiej lub średniej w formie pojedynczych drzew i krzewów oraz zieleni ozdobnej w donicach
- 3) dopuszcza się realizację płytkich basenów wodnych w powierzchni ciągu pieszego.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników wg jednolitego opracowania projektowego (przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami ulic);
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego z uwzględnieniem ust. 1 pkt. 2;
- 4) pawilony handlowo-gastronomiczne (wydzielenia wewnętrzne UH,G), pokazane na rysunku planu, o pow. nie przekraczającej 65,0 m² każdy, parterowe, o wysokości do 4,0 m, kryte dachem płaskim, o przeszkleniu min. 60% powierzchni elewacji podłużnych. Zaleca się stosowanie jednolitej formy nawiązującej do architektury pawilonów sytuowanych w pasażach na terenach 51 KPX , 55 KPX i terenie elementarnym 41 TIM;
- 5) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,00 /0,06
- 6) zadaszenia/pawilony, o których mowa w ust.1 pkt 2, o wymiarach nie przekraczających 13,0 x 5,0 m - szczegółowa lokalizacja z tolerancją do 30,0 m do doprecyzowania w ramach projektu budowlanego pasażu (minimalne zbliżenie zadaszeń/pawilonów 5,0 m),
- 7) strefa piesza i ruchu uspokojonego; dopuszcza się ruch pojazdów samochodowych i rowerzystów wyłącznie po specjalnie wydzielonym w posadzce pasażu paśmie jezdnym.
- 8) obowiązuje wyposażenie w elementy małej architektury (np.: ławki, stojaki na rowery, wolnostojące donice z zielenią, rabaty kwiatowe, poidła, tablice informacyjne, wodotryski posadzkowe etc.);
- 9) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z uwzględnieniem pkt. 4 i 8;
- 10) dopuszcza się wprowadzanie zagospodarowania tymczasowego w postaci namiotów, systemowych wiat i zadaszeń wyłącznie na okres organizacji festynów i jarmarków.
- 11) zaleca się objęcie wszystkich elementów zagospodarowania pasażu jednym spójnym systemem o jednorodnym wyrazie architektonicznym.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod funkcję określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 13,60 – 14,38 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się realizację pasma jezdnego o szerokości 3,60 m, wyznaczonego w powierzchni pasażu odmiennym charakterem posadzki;
- 2) strefa ruchu pieszego i uspokojonego – ruch rowerzystów w ramach wyznaczonego pasma jezdnego wskazanego w pkt 1; dopuszcza się ruch pojazdów samochodowych wyłącznie w zakresie dostaw i dojazdu do posesji. Obowiązuje ruch jednokierunkowy.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;
- 2) istniejąca sieć oświetlenia ulicznego do przebudowy i modernizacji.

§ 83. Teren elementarny 75 Utp

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: usługi turystyki – zabudowa pensjonatowa,
- dopuszcza się lokalizację mieszkania funkcyjnego o powierzchni do 80 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny /maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,30 / 1,40;
- 4) budynki kryte dachami stromymi
- 5) dachy strome w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 13,0 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu trzykondygnacyjnego, trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu,

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakaz podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 95 KDD i pasażu 74 KPX,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) pensjonat: 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy/pensjonatowy/gościnny + 2 miejsca postojowe dla administracji
 - b) funkcja mieszkalna: 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej ulicy dojazdowej 95 KDD i pasażu 74 KPX

§ 84. Teren elementarny 76 KDL

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – lokalna, ulica istniejąca.

2. **Ustalenia ekologiczne:** obowiązuje zakaz wycinki drzew za wyjątkiem koniecznych cięć sanitarnych. nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;

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

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkich reklam;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 4) dopuszcza się sytuowanie urządzeń sterowania ruchem i parkomatów.

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;.
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 15,00 – 25,0 m.

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia dwukierunkowa o szer. 7,0 m (zgodnie z rysunkiem planu) + obustronne zatoki parkingowe o szer. po 2,0 m (parkowanie równoległe), chodniki o szer. Po min.2,00 m i na fragmentach pasy zieleni;
- 2) strefa ruchu uspokojonego;

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć: kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
- 2) istniejąca sieć oświetlenia ulicznego do przebudowy i modernizacji.

7. **Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.**

Fragment terenu położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 85. Teren elementarny 77 KDD

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew dla realizacji odcinka pieszo-jezdni pomiędzy terenami 76 KDL i 4Upl w połączeniu z obowiązkiem nasadzeń rekompensujących.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni na projektowanym odcinku pieszo-jezdni;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;.
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8,78 – 26,26 m.

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój:
 - a) część istniejąca - jezdnia dwukierunkowa o szer. 5,0 m (zgodnie z rysunkiem planu) + obustronne chodniki o szer. 1,5 m i 2,5 m;
 - b) część projektowana - ciąg pieszo-jezdny o szer. 6,0 m z wydzielonym w posadzce pasmem jezdny służącym do obsługi parkingu w sąsiedztwie pawilonu „Parku linowego” (położonego na terenie elementarnym 18 ZP) i obiektów usługowych na terenie elementarnym 4Upl;
- 1) strefa ruchu uspokojonego;
- 2) parking, o którym mowa w pkt.1 lit. b – min. 4mp/park linowy + 2mp/obiekt usługowy

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
- 2) odwodnienie nawierzchni jezdni powierzchniowe do sieci kanalizacji deszczowej w ulicy na terenie elementarnym 76 KDL.
- 3) dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego.

7. **Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.**

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 86. Teren elementarny 78 KDD

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej w formie pojedynczych drzew.

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

1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 8,46 – 12,14 m

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) ustala się przekrój: jezdnia dwukierunkowa o szer. min. 5,0 m + obustronne chodniki;

2) strefa ruchu uspokojonego;

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) istniejąca sieć kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, teletechniczna i elektroenergetyczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;

2) dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego.

§ 87. Teren elementarny 79 KDD

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew dla realizacji projektowanej jezdni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6,00 – 17,87 m, odcinkiem pieszo-jezdnym o szer.3,95 m.

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia dwukierunkowa o szer. 5,0 m + obustronne chodniki o szer. 0,5 -1,50 m (zgodnie z rysunkiem planu),

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca i projektowana sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, teletechniczna i elektroenergetyczna z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;
- 2) dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego.

7. **Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.**

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 88. Teren elementarny 79a KDW

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: ulica wewnętrzna. – ciąg pieszo-jezdny.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew dla realizacji projektowanej jezdni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni,
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 3,95 m.

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Dojazd do działki o nr ewid. 170 w formie pieszo-jezdni o szer. 3,50 m - strefa ruchu uspokojonego;

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) Projektowana sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowa oraz elektroenergetyczna i teletechniczna.
- 2) Dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 89. Teren elementarny 80 KDD

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – dojazdowa z parkingiem samochodów osobowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni izolacyjnej w formie przyulicznego szpaleru drzew lub żywopłotów wokół parkingu.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 4) dopuszcza się sytuowanie urządzeń sterowania ruchem i parkomatów.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 – 25,76 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia dwukierunkowa o szer. 5,0 m + obustronne zatoki parkingowe zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w głębi (za parkingiem) - strefa ruchu uspokojonego;
- 3) obowiązuje wprowadzenie automatycznej kontroli napełnienia parkingu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz teletechniczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
- 2) projektowany system zarządzania ruchem na parking;u;
- 3) dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego;

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Na terenie mogą znajdować się studnie sklasyfikowane jako ujęcia nieczynne i aktualnie niemożliwe do wskazania w terenie. Po wykryciu ich podczas prowadzenia działań inwestycyjnych należy je odpowiednio zabezpieczyć przed przenikaniem do wód podziemnych substancji i zanieczyszczeń.

§ 90. Teren elementarny 81 KDL

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: istniejąca droga publiczna – lokalna, ulica istniejąca.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Nakaz wprowadzenia nasadzeń przyulicznych lub zieleni w donicach.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod funkcję określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 11,49 – 15,60 m.

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdni dwukierunkowa o szer. 7,0 m (zgodnie z rysunkiem planu) + obustronne chodniki o szer. min.2,00 m;
- 2) strefa ruchu uspokojonego;

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć: kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna SN i nn oraz teletechniczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
- 2) istniejąca sieć oświetlenia ulicznego modernizacji i przebudowy;
- 3) projektowany system zarządzania ruchem do parkingu usytuowanym na terenie elementarnym 80 KDD;

§ 91. Teren elementarny 82 KDW

1. **Ustalania funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna./ ciąg pieszo-jezdny.

2. **Ustalania ekologiczne:** Obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni izolacyjnej w formie przyulicznego szpaleru drzew lub żywopłotów na terenach sąsiednich odcinkami o długości nie większej niż 4,0 - 5,0 m;

3. **Ustalania kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 4) dopuszcza się realizację zagłębionego separatora substancji ropopochodnych.

4. **Ustalania zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 4,50 – 5,11 m.

5. **Ustalania dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: ciąg pieszo-jezdny (jedna jezdnia w liniach rozgraniczających);
- 2) strefa ruchu uspokojonego – ruch rowerzystów w ramach jezdni.
- 3) dojazd awaryjny p.poż. z wyjazdem przez teren elementarny 29UTow zgodnie z rysunkiem planu.

6. **Ustalania dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
- 2) odwodnienie nawierzchni do drenażu rozsączającego na działkach sąsiednich, po uprzednim podczyszczeniu w separatorze ropopochodnych;
- 3) dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego;

7. **Ustalania dotyczące obiektów i obszarów chronionych.**

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalania §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 92. Teren elementarny 83 KDD

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Obowiązuje wprowadzenie zieleni w formie pojedynczych nasadzeń.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 4,30 – 9,32 m

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: wydzielone w posadzce pasmo jezdne o szer. 3,60 m + chodnik, możliwość parkowania wzdłużnego;
- 2) strefa ruchu uspokojonego;

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

istniejąca sieć kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy.

§ 93. Teren elementarny 84 KDD

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – dojazdowa / ciąg pieszo-jezdny.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni izolacyjnej w formie przyulicznego szpaleru drzew lub żywopłotów.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 4,70 – 8,28 m

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: wydzielone w posadzce pasmo jezdne o szer. 4,50 m , możliwość zawracania w ramach działki o nr ewid. 930/27 (poza obszarem planu);
- 2) strefa ruchu uspokojonego;

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego;

§ 94. Teren elementarny 85 KDD

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – dojazdowa.

2. Ustalania ekologiczne: Obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni izolacyjnej w formie przyulicznego szpaleru drzew lub żywopłotów na działkach sąsiednich.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

4. Ustalania zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 7,80 – 7,82 m

5. Ustalania dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia dwukierunkowa o szer. 5,00 m + obustronne chodniki zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) strefa ruchu uspokojonego;

6. Ustalania dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się modernizację i przebudowę oświetlenia ulicznego.

7. Ustalania dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalania §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 95. Teren elementarny 86 KDD

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej w formie pojedynczych drzew.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 9,11 – 14,22 m

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia dwukierunkowa o szer. 6,0 m + obustronne chodniki (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) strefa ruchu uspokojonego;

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego;

§ 96. Teren elementarny 87 KDD

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – dojazdów, ciąg pieszo-jezdny.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni, za wyjątkiem cięć sanitarnych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,13 – 7,00 m

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: pasmo jezdne o szer. 3,60 m wyznaczone w posadzce;
- 2) strefa ruchu uspokojonego;

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć kanalizacyjna, wodociągowa, elektroenergetyczna i teletechniczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego;

7. **Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.**

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 97. Teren elementarny 88 KDD

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – dojazdowa z parkingiem technicznym (wydzielenie wewnętrzne PT w ramach terenu elementarnego 40ZI)

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) istniejąca zieleń wysoka do zachowania, za wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni izolacyjnej w formie przyulicznego szpaleru drzew lub żywopłotów po stronie terenu elementarnego 36MJL.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,93 – 9,93 m

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia dwukierunkowa o szer. 5,0 m + zatoka parkingowa (wydzielenie wewnętrzne PT w ramach terenu elementarnego 40ZI) zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) strefa ruchu uspokojonego;
- 3) obowiązuje wprowadzenie automatycznej kontroli dostępu do parkingu i dojazdu technicznego (wydzielenie wewnętrzne DT na terenie elementarnym.40ZI);
- 4) w głębi, za zjazdem na dz. o nr ewid. 294/2 (zgodnie z rysunkiem planu) – ciąg pieszy o szerokości 2,0 m o nawierzchni z materiałów przepuszczalnych, kontynuowany w formie wydzielenia wewnętrznego KPP na terenie elementarnym 12 ZL.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa i elektroenergetyczna (średniego i niskiego napięcia) i teletechniczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
- 2) projektowany system zarządzania ruchem do parkingu technicznego i dojazdu technicznego;
- 3) dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego wzdłuż jezdni i ciągu pieszego.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 98. Teren elementarny 89 KDL

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – lokalna, ulica istniejąca.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni, za wyjątkiem cięć sanitarnych.

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

1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: 16,54 – 22,08 m

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) ustala się przekrój: jezdni dwukierunkowa o szer. 7,00 m (zgodnie z rysunkiem planu) + obustronne chodniki;

2) dopuszcza się realizację obustronnych zatok parkingowych do parkowania wzdłużnego.

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) istniejąca sieć kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa i elektroenergetyczna (średniego i niskiego napięcia) i teletechniczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;

2) dopuszcza się przebudowę i modernizację oświetlenia ulicznego.

§ 99. Teren elementarny 90 KDD

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – dojazdowa, ciąg pieszo-jezdny.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, za wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni izolacyjnej w formie przyulicznego szpaleru drzew i żywopłotów od strony terenu elementarnego 41TIM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 4) dopuszcza się realizację elementów małej architektury pod warunkiem nie wprowadzania ograniczeń w ruchu pieszym, rowerowym i kołowym;
- 5) nakaz realizacji ciągu na podstawie jednolitego, spójnego projektu zagospodarowania terenu i małej architektury.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 11,93 - 12,17 m

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: pasmo jezdne o szerokości min. 3,60 m wyodrębnione w posadzce ciągu barwą i materiałem;
- 2) wydzielona w posadzce ścieżka rowerowa;
- 3) strefa ruchu uspokojonego;
- 4) obowiązuje ograniczenie ruchu kołowego do ruchu pojazdów dostawczych, awaryjnych i pojazdów służbowych służb Urzędu Morskiego w Szczecinie oraz służb komunalnych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego;

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 100. Teren elementarny 91 KDL

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – lokalna, ulica istniejąca.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni, za wyjątkiem cięć sanitarnych.

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

1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: 14,85 – 22,48 m.

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) ustala się przekrój: jezdnia dwukierunkowa o szer. 7,00 m (zgodnie z rysunkiem planu) + obustronne chodniki i pasy zieleni;

2) strefa ruchu uspokojonego;

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) istniejąca sieć kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;

2) dopuszcza się modernizację i przebudowę oświetlenia ulicznego.

§ 101. Teren elementarny 92 KDD

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Obowiązuje wprowadzenie zieleni w postaci pojedynczych nasadzeń lub w donicach.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 4) dopuszcza się realizację w przestrzeni ulicy łącznika nadziemnego pomiędzy zabudową hotelową na terenach elementarnych 72UTh i 73UTh (zgodnie z rysunkiem planu);
- 5) w przypadku realizacji inwestycji, o której mowa w pkt.4 obowiązuje zachowanie skrajni drogowej min. $s \times h = 10,00 \text{ m} \times 5,00 \text{ m}$;

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 9,99 – 25,00 m

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia dwukierunkowa o szer. 7,0 m + obustronne chodniki (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) dojazd, poprzez ciąg pieszy 74 KPX, do parkingu podziemnego w obiekcie uzdrowiskowo-hotelowym na terenie elementarnym 43 UZ,UT.
- 3) dopuszcza się zjazd na działkę o nr ewid.605/9 (teren elementarny 73 UTh) w przypadku realizacji na niej parkingu wielopoziomowego.
- 4) zjazd projektować i realizować zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego.

§ 102. Teren elementarny 93 KDW

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: ulica wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Nie wprowadza się ustaleń.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 4,00 m;
- 3) zaleca się przyłączenie terenu 93 KDW (działka nr 605/10) do działki nr 605/12 położonej poza obszarem planu.

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Wyłączna obsługa zabudowy mieszkaniowej na działce nr 605/11.

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Odwodnienie powierzchniowe do kraterów kanalizacji deszczowej na terenie elementarnym 74 KPX.

§ 103. Teren elementarny 94 KDD

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: ulica droga publiczna – dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Obowiązuje zakaz wycinki istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem cięć sanitarnych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia dwukierunkowa o szer. min. 5,0 m;
- 2) strefa ruchu uspokojonego;
- 3) wzdłuż terenu 43UZ,UT lokalizacja wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego.

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego.

7. **Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.**

Teren położony w granicach pasa ochronnego - sposób zagospodarowania i rozwiązania techniczne mają gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczonego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia §7 ust.7 pkt 4 stosuje się odpowiednio.

§ 104. Teren elementarny 95 KDD

1. **Ustalania funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – dojazdowa.

2. **Ustalania ekologiczne:** obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni, za wyjątkiem cięć sanitarnych.

3. **Ustalania kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

4. **Ustalania zasad parcelacji:**

1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,05 – 27,03 m

5. **Ustalania dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) ustala się przekrój: jezdnia dwukierunkowa o szer. 6,0 – 7,0 m + obustronne chodniki i jednostronny szpaler zieleni;

2) strefa ruchu uspokojonego;

6. **Ustalania dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) istniejąca sieć kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;

2) dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego;

Rozdział 5. Ustalania końcowe

§ 105. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 30% dla terenów objętych niniejszym planem, których wartość wzrasta w związku ze zmianą ich przeznaczenia bądź sposobu zagospodarowania,

- 0% dla terenów dróg i terenów obiektów infrastruktury technicznej, zieleni parkowej, urządzonej, placów zabaw, a także terenów będących własnością Gminy Rewal;

- 5% dla pozostałych terenów objętych planem (tereny sportu i rekreacji) o ile nie są terenami komunalnymi.

§ 106. Grunty leśne posiadają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne uzyskane w procedurze opracowania projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- zgodę Ministra Środowiska: znak:: DLP-II-6501-14/46770/13/JS z dnia 21.11.2013 r. na przeznaczenie nieleśne gruntów leśnych o powierzchni 0,7925 ha.

- zgodę Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego:- znak: WRiR-I.7151.14.2013.EN z dnia 13 sierpnia 2013 r. na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych Ls VI o powierzchni 1,4242 ha;

- a także Decyzję Dyrektora RDLP w Szczecinie - znak: ZZ-2120-41/10 z dnia 07.09.2010 r. zezwalającą na trwałe wyłączenie z produkcji gruntów leśnych o powierzchni 0,1105 ha w typie siedliskowym bór mieszany świeży – BMśw.

§ 107. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rewal..

§ 108. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady

**Joanna Drzewińska -
Dąbrowska**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM USŁUGOWE m. POBIEROWO gm.REWAL

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr LVIII/437/14
Rady Gminy Rewal
z dnia 3 października 2014 r.



OZNACZENIA:

GRANICA PLANU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ

- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA Z USŁUGAMI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA, LETNISKOWA ORAZ USŁUGOWA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I LETNISKOWA
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI GASTRONOMII
- ZABUDOWA PENSJONATOWO-MIESZKALNA Z USŁUGAMI GASTRONOMII I HANDLU
- TERENY ZABUDOWY PENSJONATOWO-MIESZKALNEJ Z USŁUGAMI GASTRONOMII
- ZABUDOWA PENSJONATOWA I MIESZKANIOWA
- TERENY ZABUDOWY UZDROWISKOWO-TURYSTYCZNEJ
- ZABUDOWA USŁUG TURYSTYKI - HOTEL
- ZABUDOWA USŁUG TURYSTYKI - PENSJONATY
- ZABUDOWA USŁUG TURYSTYKI - OŚRODKI WYPOCZYNKOWE
- ZABUDOWA USŁUG TURYSTYKI, GASTRONOMII I HANDLU
- TERENY/OBIEKTY USŁUG HANDLU I GASTRONOMII
- USŁUGI KULTURY GASTRONOMII I HANDLU
- USŁUGI ZDROWIA
- USŁUGI ADMINISTRACJI I HANDLU
- USŁUGI HANDLU
- TERENY USŁUG PRZYPLAZOWYCH
- TERENY SPORTU I REKREACJI

OBIEKTY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- odległa granica pasa technicznego brzegu morskiego
- granica pasa ochronnego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- granice projektowanych działek budowlanych
- wydzielenia wewnętrzne terenów o różnych zasadach zagospodarowania
- tereny objęte zakazem zabudowy z dopuszczeniem działań wskazanych w Planie Urządzenia Lasu
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- linia maksymalnego dopuszczalnego wysunięcia parteru
- obiekty tymczasowe do likwidacji
- pawilon (zadanie) gastronomiczno-handlowy
- pawilon higieniczno-sanitarny
- pawilon "Parku linowego"
- plac zabaw dziecięcych
- obiekt ochrony (dom mieszkalno-letniskowy D.W."Baltyk" - ul.Grunwaldzka nr 66, willa na terenie 41TIM)
- muszla koncertowa ze sceną (MKS)
- fontanna
- pole ekspozycji obiektu zabytkowego
- budynek historyczny - obiekt kultury

TERENY ZIELENI I WÓD

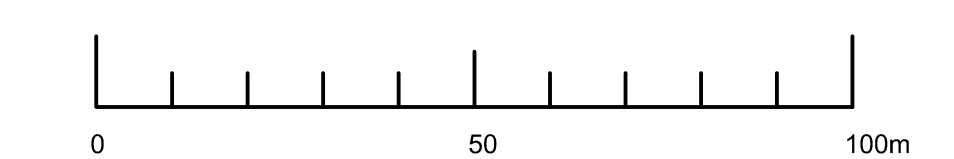
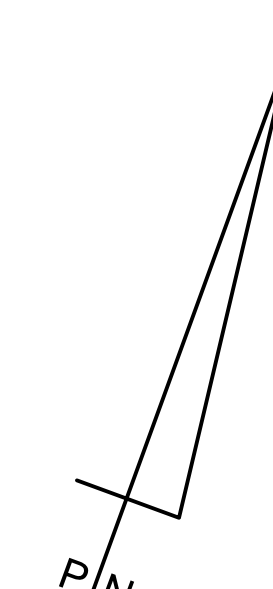
- ZIELEŃ LASNA - TERENY LASÓW OCHRONNYCH
- TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
- LINIA BRZEGU MORSKIEGO / GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "ZATOKA POMORSKA" - PLB 99003
- TEREN PŁAZY
- TERENY SŁUŻĄCE ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH
- ZIELEŃ PARAWANOWA

ZASADY BUDOWY I ROZBUDOWY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

- Drogi lokalne
- Drogi dojazdowe
- Drogi wewnętrzne
- Pasaż handlowo-usługowy
- Jezdnia w pasażu
- Długość do plaży
- Ciągi piesze po gruntach leśnych
- Ciągi pieszo-rowerowe
- Pomost spacerowo-cumowniczy
- Taras widokowy

OBIEKTY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- OBIEKTY INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ



SKALA 1:1000

Pobierowo

ZALĄCZNIK NR 2

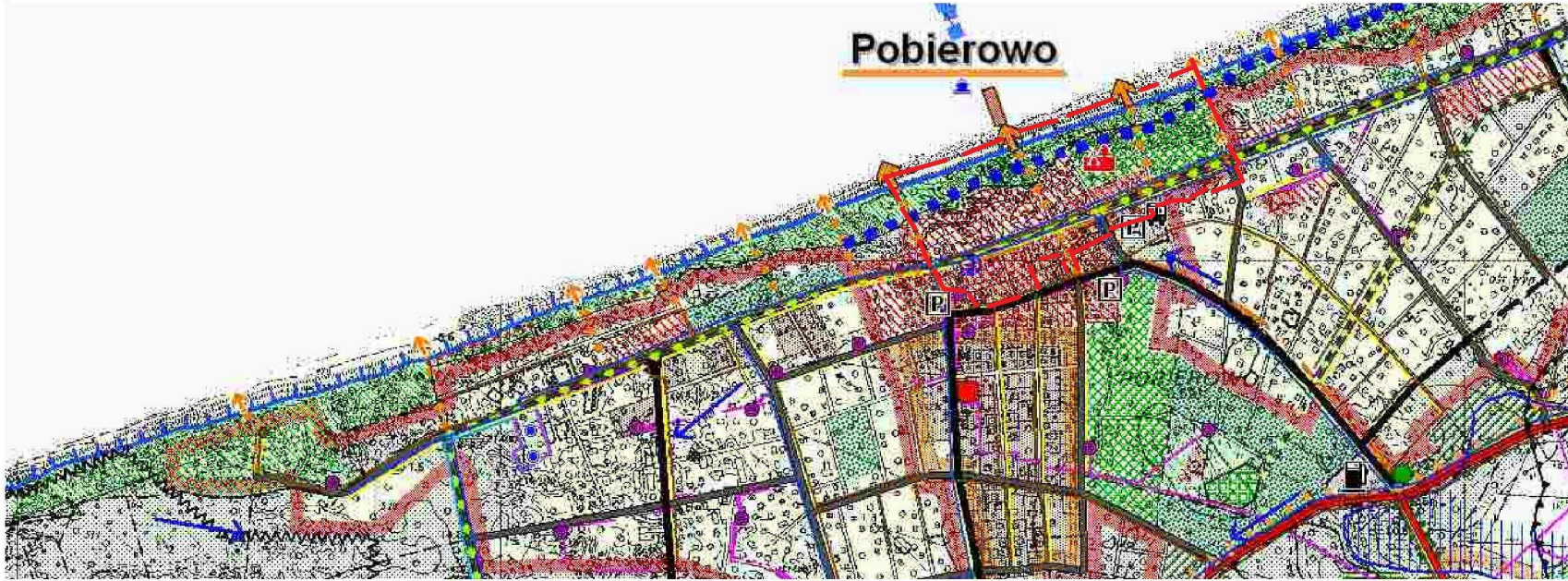
do uchwały Nr LVIII/437/14 Rady Gminy Rewal z dnia 03 października 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM USŁUGOWE m. Pobierowo, gm. Rewal

Wyciąg ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal (uchwała nr LVI/389/2010 z dnia 28 marca 2010 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal z oznaczeniem granic obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM USŁUGOWE m. Pobierowo, gm. Rewal

— granica obszaru objętego zmianą planu



SKALA 1: 20 000



LEGENDA

	GRANICA GMINY		REZERWAT PRZYRODY "LIMA ŁUZA"		OSRODEK GMINNY		TERENY SPECJALNE AWANSKOWE, STRAZ GRANICZNA		STACJE WODOCIĄGOWE PROJEKTOWANE / DO UKWADACJI
	GRANICE OGRĘBÓW		ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE		OSRODKI ELEMENTARNE O POSZERZONYM PROGRAMIE USŁUG		TERENY W UŻYTKOWANIU WOJSKA		SEZONOWY ZBIORNIK WYRÓWNAWCZY WODY CZYSZTEJ PROJ.
I. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KRAJOBRAZOWEGO I KRAJOBRAZU									
KOMPLEKSY PRZYDATNOŚCI ROLNICZE / OLEJER									
	GRUNTY ORNE KORZYSTNE		UŻYTKI EKOLOGICZNE		OSRODKI ELEMENTARNE		GŁÓWNE CIĄGI PIESZE		CENTRALNY ZBIORNIK WODY CZYSZTEJ PROJ.
	GRUNTY ORNE ŚREDNIOKORZYSTNE		KORYTARZE EKOLOGICZNE		OSRODKI ELEMENTARNE		GŁÓWNE ZEJŚCIA NA PLĄŻE / ZEJŚCIA NA PLĄŻE		STUDIUM GŁĘBINOWE
	GRUNTY ORNE NIEKORZYSTNE		UŻYTKI NATUROGENICZNE		OSRODKI ELEMENTARNE		PROMENADY I NADMORSKIE		SIĘĆ WODOCIĄGOWA / SIĘĆ WODOCIĄGOWA WODY SUROWEJ
	UŻYTKI ZIELONE ŚREDNIE		INNE TERENY CHRONIONE		OSRODKI ELEMENTARNE		MOLDO		STREFA OCHRONNA DOŚRĘDZIA WYMIETRZNA / ZEWNĘTRZNA UJĘCIA WODY
	UŻYTKI ZIELONE SŁABE I BARDZO SŁABE / NIEUŻYTKI		GRANICA PASA TECHNICZNEGO WYBRZEŻA MORSKIEGO (IST / KOREKTY)		OSRODKI ELEMENTARNE		PRZYSTAŃ JACHTOWA / CENTRUM SPORTÓW WODNYCH		ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW
	WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU DO ZACHOWANIA I OCHRONY		GRANICA PASA OCHRONNEGO WYBRZEŻA MORSKIEGO		OSRODKI ELEMENTARNE		MAŁE POLA GOLFOWE PROPONOWANE		ISTNIEJĄCA OCYSZCZALNA ŚCIEKÓW DO ROZBUDOWY
	LASY OCHRONNE I ZADRZEWIENIA ŚRÓDPOLNE		WARTOŚCI ŚRODOWISKA KULTUROWEGO - DO ZACHOWANIA I OCHRONY		OSRODKI ELEMENTARNE		PRZYSTAŃ WĘDKARSKA		STREFA OCHRONY SANITARNEJ OCYSZCZALNI
	LASY GŁĘBOKOCHRONNE / LASY OCHRONNE INNE		STREFA A - ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ		OSRODKI ELEMENTARNE		URZĄDZENIA SPORTOWE / ODRODY ODŁĄKOWE		PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
	WODY POWIERZCHNIOWE - MORZE TERYTORIALNE, JEZORA, STAWY, KANAŁY		STREFA B - POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ		OSRODKI ELEMENTARNE		SKŁADY, MAGAZYNY / URZĄDZENIA OBSŁUGI KOMUNIKACJI		KANALIZACJA SANITARNA
	ZASIEG STREFY WYSTĘPOWANIA PŁYTNEGO PODŁOŻA UŻYTKOWEGO (PRADOLNA PRZYMORSKA)		STREFA K - OCHRONY KRAJOBRAZU		OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		REGULACJA STOSUNKÓW WODNYCH I OCHRONA PRZED POWODŃDĄ
	KIERUNKI SPŁYWU WÓD PODZIEMNYCH		STREFA E - OCHRONY EKSPOZYCJI		OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		KOMPLEKSY ZMIELIOWANE
	STREFA UKŁADOWEJ DEGRADACJI ZASÓBÓW WÓD PODZIEMNYCH I ALIMENTACJI ZASILANIA		OBJEKTY ZABYTKOWE (W REJESTRZE ZABYTKÓW) / PROPONOWANIE DO WPISU		OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		ISTNIEJĄCE PRZEPOMPOWNIE MELIORACYJNE
	ZASIEG UDOKUMENTOWANYCH ŻŁOŻ TORFU		STREFA W I - PEŁNEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ		OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		WALY PRZECIWPOWODZOWE DO MODERNIZACJI
	STREFA PERSPEKTYWICZNA ŻŁOŻ KRUSZYWA NATURALNEGO		STREFA W II - CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ		OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		ELEKTROENERGETYKA
	MIEJSCA RODZINU I PRZEWYWANIA ZMIERZAJ CHRONIONYCH STREFOWO		STREFA W III - OGRANICZONEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ		OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		ELEKTROENERGETYCZNA LINA NAPOWIETRZNA WN ZE STREFA OCHRONNĄ - IST / PROJ
	GNIAZDA BOGAWA BIAŁEGO		OPRANICZENIA ZAGROŻENIA DEGRADACJE ŚRODOWISKA ZAKRES ODRĄŻAN, BEZDŁYTYWACYJNYCH I REHABILITACYJNYCH		OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		ELEKTROENERGETYCZNA LINA NAPOWIETRZNA SN - IST / PROJ
	STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW ROŚLIN		WYROBISKA POKSPLATACYJNE - DO REKULTYWACJI		OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		STACJA ELEKTROENERGETYCZNA WMSN - IST
	PARKI ZABYTKOWE / STARODRZEWY PARKOWE, CMENTARNE		ODZIE WYSTYPSKA OPADÓW - DO REKULTYWACJI		OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		STACJA TRANSFORMATOROWA 150,4 kV - IST
	POMNIKI PRZYRODY PROPONOWANE		ZALEŚNIENIA		OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		GAZOWNICTWO I DIELTRONOWNICTWO
	ZADRZEWIENIA PRZYRODNE-ALEJE I SZPALERY		ZIEMIENIA IZOLACYJNA		OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFA OCHRONNĄ PROJ.
	BRZEZ MIERZEJOWO-WYDOMY O STABILNY		ZADRZEWIENIA PRZYRODNE PROPONOWANE		OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA - IST
	BRZEZ KLIFOWY STABILNY, UTRWALONY ROŚLINNOŚCIĄ		TERENY ZAGROŻONE EROZJĄ		OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		TERMINAL ODBIORCZY GAZU - PROJ.
	STANOWISKA DOKUMENTACYJNE PRZYRODY NIEOZWIYKŁEJ		BRZEZ MIERZEJOWO-WYDOMY NISZCZONY OKRESOWO - DO UTRWALENIA ROŚLINNOŚCIĄ		OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		KOTŁOWNIA O MOCY POWYŻEJ 0,5 MW
	PASKAMI PUNKTY WIDOKOWE		BRZEZ KLIFOWY, ABRADOWANY OKRESOWO - DO UTRWALENIA ROŚLINNOŚCIĄ		OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		TELEKOMUNIKACJA
			BRZEZ KLIFOWY, INTENSYWIE ABRADOWANY - DO ZABEZPIECZENIA		OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		LINE TELEKOMUNIKACYJNE OKRĘGOWE I DALEKOSIĘDNE IST.
			ODCINKI WYBRZEŻA NAJSIŁNIEJ ZAGROŻONE PRZEZ ABRAZJĘ - DO WYŁĄCZENIA Z URBANIZACJI		OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		CENTRALE TELEFONICZNE - IST
					OSRODKI ELEMENTARNE		ZABUDOWA PROJEKTOWANA WIG OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW / MIESZKANOWA		STACJE BAZOWE TELEFONU KOMÓRKOWEJ IST.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594; ze zmianami: z 2013 r. poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 2. Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Numer terenu Elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis Inwestycji)
1	2	3
1.	4Upl	Budowa zespołu sanitarnego
2.	5 ZL/KPR	Budowa ścieżki pieszo-rowerowej na obszarze wydzielenia wewnętrznego KPR <i>Budowa kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do kolektorów obsługujących tereny 4Upl i 6Upl</i>
3.	6Upl	Budowa zespołu sanitarnego
4.	7KPP	Przebudowa i rozbudowa dojścia pieszego do plaży. Budowa nowego zejścia i windy na plażę. Modernizacja i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej do terenu elementarnego 6Upl budowa studni z przyłączami do usługi gastronomii na plaży (teren elementarny 1PL / wydzielenie wewnętrzne UG)
5.	9 ZL/KPR	Budowa ścieżki pieszo-rowerowej na obszarze wydzielenia wewnętrznego KPR <i>Budowa kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do kolektorów obsługujących tereny 4Upl i 6Upl</i>
6.	10 KPP	Przebudowa i rozbudowa dojścia pieszego do plaży. Budowa nowego zejścia i windy na plażę. Modernizacja i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej do terenu elementarnego 6Upl budowa studni z przyłączami do usługi gastronomii na plaży (teren elementarny 1PL / wydzielenie wewnętrzne UG)
7.	11 Upl	Budowa zespołu sanitarnego
8.	13 KPP	Przebudowa zejścia i zjazdu na plażę. Budowa lądowej części pomostu spacerowo-cumowniczego z budową zespołu sanitarnego (wydzielenie wewnętrzne PSC) i zespołem przyłączy do usługi gastronomii na plaży (teren elementarny 1PL / wydzielenie wewnętrzne UG), a także tarasu rekreacyjno-widokowego (wydzielenie wewnętrzne (TRW)).

		Budowa, modernizacja i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci energetycznej i teletechnicznej.
9.	14 ZL/KPR	Budowa ścieżki pieszo-rowerowej na obszarze wydzielenia wewnętrznego KPR <i>Budowa kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do kolektorów obsługujących tereny 13KPP i 15Upl</i>
10.	15 Upl	Budowa zespołu sanitarnego
11.	29 UTow	Budowa dojazdu awaryjnego – p.poż.
11.	40ZI/DT	Budowa dojazdu technicznego do muszli koncertowej na terenie elementarnym 41TIM
12.	41TIM	Budowa muszli koncertowej z zapleczem socjalno-technicznym dla artystów Budowa placu dla imprez masowych (posadzka+ elementy małej architektury). Budowa zespołu sanitarnego. Remont i modernizacja obiektu kultury i zaplecza technicznego dla imprez masowych Budowa sieci kanalizacji deszczowej i systemu oświetlenia terenu oraz zasilania obiektów muszli koncertowej i obiektu kultury i zaplecza technicznego dla imprez masowych
13.	51KPX	Przebudowa ulicy na pasaż pieszy z pasmem komunikacji dojazdowej i elementami małej architektury. Budowa systemu oświetlenia.. <i>Przebudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz energetycznej i teletechnicznej.</i>
14.	55KPX	Przebudowa ulicy na pasaż pieszy z pasmem komunikacji dojazdowej i elementami małej architektury. Budowa systemu oświetlenia.. <i>Przebudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz energetycznej i teletechnicznej.</i>
15.	60a US	Budowa placu zabaw dziecięcych ze skate parkiem i toaletą publiczną
16.	57KPX	Przebudowa ulicy na pasaż pieszy z pasmem komunikacji dojazdowej i elementami małej architektury. Budowa systemu oświetlenia.. <i>Przebudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz energetycznej i teletechnicznej.</i>
17.	85 KDD	<i>Przebudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz energetycznej i teletechnicznej.</i>
18.	77KDD	<i>Przebudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz energetycznej i teletechnicznej.</i>
19.	88KDD	<i>Przebudowa ulicy (jezdni + budowa chodników), sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz energetycznej i teletechnicznej.</i>
20.	90KDD	Przebudowa ulicy na ciąg pieszy z pasem dojazdu awaryjnego <i>Przebudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz energetycznej i teletechnicznej.</i>
21.	94KDD	<i>Przebudowa ulicy (jezdni + budowa chodników). Przebudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz energetycznej i teletechnicznej.</i>

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 1232, ze zmianami: z 2013 r. poz. 1238, z 2014 r. poz. 40, poz. 47, poz. 457, poz. 822, poz.1101, poz. 1146), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, ze zmianami: z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 885, ze zmianami; z 2013 r. poz. 938, poz. 1646, z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy w sprawie wieloletniego programu inwestycyjnego,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, ze zmianami: z 2007 r. Nr 147, poz. 1033, z 2009 r. Nr 18, poz. 97, z 2010 r. Nr 47, poz. 278, Nr 238, poz. 1578, z 2012 r. poz. 951, poz. 1513, z 2014 r. poz. 822), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, ze zmianami: z 2013 r., poz. 984, poz. 1238, z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101).

4. Zadania w zakresie budowy infrastruktury telekomunikacyjnej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą, na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, ze zmianami: z 2012 r. poz. 951, poz. 1256, poz. 1445, z 2014 r. poz. 768), przez budżet gminy lub na podstawie porozumień przez inne podmioty wykonujące zadania z zakresu użyteczności publicznej zgodnie z art. 16 cyt. ustawy.

Zgodnie z przepisami art. 3 ust 5 ustawy, jednostka samorządu terytorialnego wykonuje działalność, o której mowa w ust.1, na podstawie uchwały Rady Gminy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 768), Rada Gminy Rewal uchwała, co następuje:

§ 1. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM USŁUGOWE m. Pobierowo, gm. Rewal, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 czerwca 2014 r. do 26 czerwca 2014 r., wniesiono w ustalonym terminie do dnia 11 lipca 2014 r. - 18 uwag, zgodnie z wykazem stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

§ 2. Wójt Gminy Rewal dnia 30 sierpnia 2014 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. Uwaga dotycząca możliwości dokonania podziału terenu 23 ZP

Uwaga nieuwzględniona – teren 23ZP położony jest na terenie leśnym w pasie ochronnym brzegu wód morskich. Zarówno Urząd Morski w Szczecinie, jak i RDOŚ wnioskował o pozostawienie tego terenu jako zieleń parkową z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych.

2. Uwaga dotycząca zmiany zapisu w planie poprzez włączenie części drogi 87KDD dz. 294/11 do obszaru 37MJL

Uwaga uwzględniona – wskazana we wniosku część drogi 87KDD (dz. 294/11) została włączona na rysunku planu do obszaru 37MJL, co uwzględniono również w ustaleniach tekstu planu.

3. Uwaga dotycząca zmiany dla terenu 26UTGM (dz. nr 173/11, 286/1) przeznaczenia terenu, zasad zabudowy i zagospodarowania z UTGM na UTGHM czyli „teren zabudowy pensjonatowo-mieszkalnej z usługami gastronomii i handlu”.

Uwaga uwzględniona – w tekście i na rysunku planu.

4. Uwaga dotycząca zmiany lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy na dz. nr 173/11 i 286/1, w kierunku ul. Mickiewicza i tym samym ujednoczenia z liniami zabudowy na działkach sąsiednich – przylegających.

Uwaga nieuwzględniona – pozostawia się linię zabudowy ustalona na rysunku projektu planu.

5. Uwaga dotycząca wjazdu na teren 56MWU - wjazd na posesję od strony ulicy 81KDL – Mickiewicza jest niemożliwy (otworów wjazdowy w budynku został zamurowany na podstawie decyzji nr 174/2013 z 23.04.2013 r.).

Uwaga uwzględniona – wjazd został zlikwidowany na rysunku i treści planu

6. Uwaga dotycząca zwiększenia powierzchni na dz. 930/4 zabudowy do 80% (wybudowanie galerii artystycznej z bursztynami, modowego sklepu odzieżowego).

Uwaga nieuwzględniona

7. Uwaga dotycząca zwiększenia powierzchni zabudowy do 40% terenu działki nr 290 (teren 32UTGHM)

Uwaga uwzględniona – wniesiono zmianę w tekście planu.

8. Uwaga dotycząca podziału działki nr 930/26 (przeznaczonej na plac zabaw dla dzieci, skate park z dopuszczeniem lokalizacji toalety publicznej) i sprzedaż dla właścicieli działek przyległych

Uwaga nieuwzględniona

9. Uwaga dotycząca zwiększenia powierzchni zabudowy do 40% (dla działki – teren 48UGM)

Uwaga nieuwzględniona – wprowadzono zmianę w tekście planu

10. Uwaga dotycząca zwiększenia powierzchni zabudowy do 75% (uzasadnienie: przesunięto granice zabudowy nie zwiększając powierzchni zabudowy, co w znacznym stopniu ogranicza rozbudowę obiektu) dla terenu działek nr 930/3 oraz nr 930/23 i 930/25 - poza projektem planu.

Uwaga nieuwzględniona

11. Uwaga dotycząca dopuszczenia usytuowania rozbudowy budynku w stronę ul. Grunwaldzkiej zwróconego ścianą bez otworów okiennych w stronę granicy przyległej działki sąsiada nr 930/4 w odległości 1,5 m od granicy (uzasadnienie: utworzenie harmonijnej linii zabudowy w celu uzyskania jednolitego przepięrzenia) dla terenu działek nr 930/3 oraz nr 930/23 i 930/25 - poza projektem planu.

Uwaga nieuwzględniona

12. Uwaga dotycząca wysokości zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m (na dz. nr 288/14).

Uwaga nieuwzględniona

13. Uwaga dotycząca zniesienia zapisów o odległości pawilonów dla zadaszeń/pawilonów gastronomiczno-handlowych na terenie 55 KPX:

Uwaga nieuwzględniona

14. Uwaga dotycząca uwzględnienia sytuacji jednego dzierżawcy dwóch pawilonów i w tym przypadku możliwość połączenia ich (na wysokości dz. 288/14) dla zadaszeń/pawilonów gastronomiczno-handlowych na terenie 55 KPX:

Uwaga nieuwzględniona

15. Uwaga dotycząca dopuszczenia (w § 7 ust. 3 pkt 3) dla działki budowlanych graniczących z ulicą Grunwaldzką i ul. Mazowiecką (dz. nr 296/5 – teren 42UTGDM), lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zwartej w tym szeregowej (przebudowę, rozbudowę)

Uwaga nieuwzględniona – plan w ustaleniach ogólnych zezwala na takie działanie - uwaga bezprzedmiotowa.

16. Uwaga dotycząca wniosku o zapis aby 60% terenu (dz. nr 296/5) było przeznaczone pod handel i usługi (hotel, pensjonat, dom gościnny, gastronomia). Jednocześnie wnoszę o zapis aby sklep asortymentu spożywczego nie przekraczał 200m2 powierzchni handlowej.

Uwaga uwzględniona – w tekście planu dla terenu 42UTGDM wniesiono zapis: dopuszczający realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 200m2 każdy, w tym tylko jeden sklep branży spożywczej na dz.296/5 ; dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 200m2 na dz. 296/5”

17. Uwaga dotycząca dopuszczenia (w § 7 ust. 3 pkt 3) dla działki budowlanych graniczących z ulicą Grunwaldzką i ul. Mazowiecką (dz. nr 296/2 – teren 42UTGDM), lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zwartej w tym szeregowej (przebudowę, rozbudowę)

Uwaga nieuwzględniona – plan w ustaleniach ogólnych zezwala na takie działanie - uwaga bezprzedmiotowa.

18. Uwaga dotycząca wniosku o zapis aby 60% terenu (dz. nr 296/2) było przeznaczone pod handel i usługi (hotel, pensjonat, dom gościnny, gastronomia). Jednocześnie wnoszę o zapis aby sklep asortymentu spożywczego nie przekraczał 200m2 powierzchni handlowej.

Uwaga uwzględniona – w tekście planu dla terenu 42UTGDM wniesiono zapis: dopuszczający realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 200m2 każdy, w tym tylko jeden sklep branży spożywczej na dz.296/5 ; dopuszcza się realizację 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 200m2 na dz. 296/5”