



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 11 października 2023 r.

Poz. 5444

### UCHWAŁA NR LXVIII/790/2023 RADY MIEJSKIEJ MIELNA

z dnia 29 września 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno obejmującego teren położony między ulicami Pionierów i Gdańską**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.),

**Rada Miejska Mielna uchwala, co następuje:**

#### **DZIAŁ I.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVI/266/2020 z dnia 2 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno obejmującego teren położony między ulicami Pionierów i Gdańską, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno, uchwalonego dnia 27 kwietnia 2010 r. uchwałą Rady Gminy Mielno Nr XLIV/459/10 uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno obejmującego teren położony między ulicami Pionierów i Gdańską.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 34,05 ha.

3. Plan zostaje uchwalony w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielno, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) Dział I zawierający postanowienia ogólne;
- 2) Dział II zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania;

- 3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach, za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu;
- 4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne**

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną zgodnie z prawem do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały oraz zabudowie, dla której do tego dnia została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 6) **zaleceniu** - należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 7) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną, określoną w stosunku procentowym, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu; zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia szczegółowe;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalnością usługową nieuciążliwą typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi oświaty, usługi kultury, biura, rzemiosło usługowe jak np. fryzjer lub zbliżona działalność, usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości;
- 10) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia mniejszym lub równym 15°;
- 12) **fasadzie budynku** – należy przez to rozumieć reprezentacyjną elewację frontową budynku;
- 13) **formie bryły** – należy przez to rozumieć zewnętrzny kształt przestrzenny budynku, w tym:
  - a) kształt dachu,
  - b) wysokość i wymiary rzutu budynku,
  - c) otwory okienne i drzwiowe (wielkość, kształt, podziały stolarki);
- 14) **kempingu** – należy przez to rozumieć obiekt strzeżony, umożliwiający nocleg w namiotach, samochodach mieszkalnych i przyczepach samochodowych, przyrządzanie posiłków, parkowanie samochodów, a także świadczący usługi związane z pobytem klientów; obiekt ten może dodatkowo umożliwiać nocleg w domkach turystycznych lub innych obiektach stałych;
- 15) **kształcie dachu** – należy przez to rozumieć kształt głównych połaci dachowych, w których dopuszcza się naczółki, okna dachowe i lukarny tego samego rodzaju, harmonijnie wpisane w połacie dachową, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

- 16) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować co najmniej 40% szerokości elewacji budynków nowych oraz rozbudowy istniejących. Linia zabudowy może być przekroczona grubością docieplenia zewnętrznych ścian budynku. Elementy budynku:
- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
  - w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, nie mogą być wysunięte poza obowiązującą linię zabudowy więcej niż 1,5 m; Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy: budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej, obiektów pomocniczych służących monitorowaniu i ochronie (stróżówki), małej architektury, urządzeń parkowych oraz ścian podziemnych budynku;
- 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli określonych w ustaleniach planu, których przekraczanie jest niedopuszczalne; dotyczy to lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy istniejących. Elementy budynku:
- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
  - w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, nie mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy więcej niż 1,5 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej, obiektów pomocniczych służących monitorowaniu i ochronie (stróżówki), małej architektury, urządzeń parkowych oraz ścian podziemnych budynków, za wyjątkiem ścian podziemnych budynków wysuniętych przed nieprzekraczalną linię zabudowy w kierunku pasa technicznego leżących na terenach graniczących z pasem technicznym wód morskich;
- 18) **połu biwakowym** – należy przez to rozumieć obiekt niestrzeżony, umożliwiający nocleg w namiotach;
- 19) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych w stosunku do powierzchni działki w granicach danego terenu;
- 20) **powierzchni zabudowy** (teren przeznaczony pod zabudowę) - należy przez to rozumieć wielkość wyznaczoną przez rzut pionowy najdalej wysuniętych zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki, określoną wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź udziałem procentowym powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu istniejącego,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, zabudowy tymczasowej lokalizowanej na czas nie dłuższy niż 180 dni;
- 21) **urządzeniach parkowych** – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury i użytkowe, urządzenia rekreacyjne i sportowe do rozmieszczenia na terenie przeznaczonym do rekreacji codziennej, wypoczynku czy zabaw, w formie np. ścieżki w koronach drzew, kładek, szlaków turystycznych, miejsc widokowych, wież widokowych, pochylni dla deskorolek, skateparków, stołów do gry w tenisa, ścieżek dydaktycznych, urządzeń do zabaw dla dzieci, miejsc do grillowania, ławek, altan ogrodowych, scen letnich, amfiteatrów itp.;
- 22) **wysokości zabudowy** (budynku) - należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu; (nie dotyczy kominów i urządzeń infrastruktury technicznej);
- 23) **wymaganiach parkingowych** – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej stanowiącej przedmiot inwestycji;
- 24) **zakazie przekształcania formy bryły** – należy przez to rozumieć zakaz zmiany kształtu przestrzennego budynku (kształtu dachu budynku, wysokości i wymiarów rzutu budynku, wielkości, ochrony elewacji, w tym detalu architektonicznego, kształtu i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej);

25) **tyczasowym obiekcie budowlanym** - należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany w rozumieniu przepisów odrębnych;

26) **meblach miejskich** – należy przez to rozumieć przedmioty takie jak: stoliki, krzesła, parasole gastronomiczne i handlowe, ławki, kwietniki, śmietniki, stojaki na rowery itp. zlokalizowane w przestrzeniach publicznych oraz w strefach bezpośrednio przylegających do terenów przestrzeni publicznych pomiędzy liniami zabudowy, a linią rozgraniczającą z terenami komunikacyjnymi.

§ 5. 1. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawarto następujące oznaczenia graficzne:

- 1) informacyjne, obowiązujące na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) granica pasa technicznego;
- 2) obowiązujące, wynikające z ustaleń planu:
  - a) granica obszaru objętego opracowaniem planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symbol przeznaczenia terenów: zgodnie z ustaleniami w §6,
  - d) obowiązująca linia zabudowy,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - f) rejon lokalizacji urządzeń turystycznych – sanitariatów (budynek istniejący),
  - g) orientacyjna lokalizacja ciągów pieszych,
  - h) orientacyjna lokalizacja ciągów pieszo - jezdnych,
  - i) granica strefy ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
  - j) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- 3) nie będące ustaleniami planu – część informacyjna:
  - a) istniejące zejścia na plażę.

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania**

§ 6. 1. Obszar planu został podzielony liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których oznaczenia identyfikacyjne składają się kolejno z numeru terenu i symbolu przeznaczenia terenu.

2. Ustala się przeznaczenie dla poszczególnych terenów wg następującej klasyfikacji ogólnej:

- 1) **UT** - tereny zabudowy usługowej – turystyki, wypoczynku i rekreacji;
- 2) **U/UT** - tereny zabudowy usługowej i usługowej – turystyki, wypoczynku i rekreacji;
- 3) **MW/U/UT** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji;
- 4) **MN/U/UT** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji;
- 5) **RLU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych;
- 6) **ZP/US**– tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji;
- 7) **ZL** – lasy;
- 8) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 9) **PL,ZO** – tereny plaż nadmorskich pasa technicznego oraz zieleni ochronnej w pasie technicznym;
- 10) **PL**– tereny plaż nadmorskich pasa technicznego;

- 11) **KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 12) **KDX** – tereny ciągów pieszych i pieszo – jezdnych;
- 13) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 14) **E** – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 15) **K** – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 7. 1. Na terenach oznaczonych symbolami: UT, U/UT, MW/U/UT, MN/U/UT, RUL, ZP/US ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu, szarości i ciemnej zieleni;
- 2) pokrycie dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne z wykluczeniem blacho dachówki,
- 3) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych;
- 4) zaleca się wprowadzenie zabudowy o cechach architektonicznych typowych dla architektury regionalnej występującej w okolicy.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. 1. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

2. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno - gruntowego. Zaleca się zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym powodowanym przez dopuszczoną funkcję.

3. Zaleca się zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.

4. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego nakazuje się zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

5. Istniejące rowy melioracyjne znajdujące się na obszarze objętym opracowaniem planu zachować, dopuszcza się ich przebudowę lub skanalizowanie pod warunkiem zachowania ich ciągłości i przepustowości.

6. Zaleca się zachować i wzmocnić ośnowę ekologiczną obszaru planu poprzez racjonalne wykorzystanie potencjału środowiska i kształtowanie równowagi ekologicznej.

7. Zaleca się wzmocnić ciągłość przestrzenną środowiska przyrodniczego poprzez ograniczenia rozprzestrzeniania się zabudowy na działce i ustalenia powierzchni biologicznie czynnej w ciągach łączących kompleksy leśne i inne ważne kompleksy przyrodnicze, w tym Obszar Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", w sposób umożliwiający przeprowadzenie ciągów spacerowych i migracje zwierząt.

8. Zaleca się pozostawić istniejące kompleksy leśne i zadrzewienia jako elementy wzmacniające strukturę ekologiczną obszaru. Wycinkę drzew i krzewów zaleca się ograniczyć do niezbędnego minimum, pozostawiając w szczególności okazy zdrowe, nieuszkodzone oraz starsze okazy drzew dziuplastych, a po zakończeniu prac budowlanych w miarę możliwości zaleca się odtworzyć i uzupełnić istniejącą zieleń poprzez wprowadzenie roślinności zgodnej siedliskowo. Wycinka drzew i krzewów wymaga stosownych zezwoleń.

9. Zaleca się wprowadzić nowe kompozycje zieleni, parków, szpalerów drzew, pasów zieleni w zespołach zabudowy, spełniających dodatkowo rolę izolacyjną i wiatrochronną.

10. Na obszarze planu wyklucza się lokalizację usług powodujących przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz usług nie odpowiadających wymaganym warunkom występującym na obszarach chronionych na podstawie odrębnych przepisów.

11. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) podczyszczać wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, place manewrowe, miejsca postojowe i parkingi) w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) wprowadzić nawierzchnie utwardzone nieprzepuszczalne dla terenów dróg, placów manewrowych, miejsc postojowych i parkingów;
- 3) wprowadzić nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne na drogach wewnętrznych, dojazdach do nowych posesji, terenach rekreacji i zieleni.

12. Wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na obszarze całego planu.

13. Na całym obszarze planu wyklucza się lokalizowanie elektronicznych urządzeń handlowo – rozrywkowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

14. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów o symbolach MN/U/UT - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dla terenu o symbolu MW/U/UT - jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 3) dla terenów o symbolach UT i U/UT – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 9. 1.** W celu ochrony walorów krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaleca się nasadzenie alei drzew wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) nakazuje się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu, drzew w złym stanie fitosanitarnym oraz drzew będących w kolizji inwestycyjnej;
- 3) uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 10. 1.** W granicach planu znajdują się następujące obiekty o wartościach historyczno – kulturowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom letniskowy ul. Gdańska 5;
- 2) willa ul. Gdańska 9;
- 3) willa ul. Gdańska 11;
- 4) pawilon wczasowy ul. Kopernika 1;
- 5) dom mieszkalny ul. Pionierów 10. Dla obiektów tych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektów do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych. Wszelkie prace budowlane powinny być prowadzone przy użyciu tego samego rodzaju materiałów, co oryginalna substancja, z dopuszczeniem stosowania zamiennie współczesnych wyrobów budowlanych o tym samym wyglądzie (z zakazem stosowania sidingu i blachodachówki); przy docieplaniu budynków stosować cienkowarstwowe materiały termoizolacyjne lub stosować docieplenia od wewnątrz; dla elewacji bez detalu (nie dotyczy opasek okiennych) dopuszcza się docieplenia od zewnątrz bez ograniczeń;

- 2) dopuszcza się rozbiórkę w uzasadnionych wypadkach, takich jak zły stan techniczny potwierdzony ekspertyzą techniczną oraz w przypadku utraty waloru zabytku; ekspertyzę techniczną oraz inwentaryzację budynku wraz z dokumentacją fotograficzną stanu budynku przekazać do archiwum urzędu konserwatorskiego;
- 3) zakaz montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych, zakaz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur itd.;
- 4) zakaz docieplania od zewnątrz elewacji drewnianych, kamiennych, ceglanych i szachulcowych,
- 5) zakaz przekształcenia formy bryły, w tym formy dachu;
- 6) dopuszcza się adaptację poddasza na cele użytkowe w tym na cele mieszkalne oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) nakaz zachowania formy i podziału stolarki okiennej i drzwiowej oraz odtworzenia jej historycznej formy oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) zakaz instalowania paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych elewacji frontowych i eksponowanych bocznych; dopuszcza się lokalizowanie paneli fotowoltaicznych na pozostałych połaciach do 50% powierzchni połaci dachu;
- 9) zakazuje się nadbudowy budynków, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę; w celu dostosowania obiektu chronionego ustaleniami planu do potrzeb osób niepełnosprawnych przebudowa budynku lub dobudowa do niego nowych elementów, lokalizowana z wykluczeniem elewacji frontowych i eksponowanych bocznych;
- 10) wszelkie działania w obrębie w/w elementów chronionych prowadzić w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Na części obszaru planu wyznacza się strefę ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczoną na rysunku planu. W strefie tej obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony układu przestrzennego ruralistycznego wsi:

- 1) zachowanie zasadniczego układu dróg, ulic i placów – w wydzieleniach zgodnych z liniami rozgraniczającymi;
- 2) ochrona historycznie ukształtowanych działek siedliskowych;
- 3) ochrona zieleni komponowanej (obsadzeń ulic, starodrzewu w obrębie siedlisk);
- 4) ochrona obiektów o wartościach historyczno – kulturowych;
- 5) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych i całorocznych z płyt OSB, płyt wiórowych i obiektów stalowych.

3. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są tereny oznaczone symbolami: 16ZP, 33ZP, 56ZP, 57ZP, 46ZP/US oraz KDD, KDX.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
- 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzonej zieleni;
- 3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;
- 4) aranżowanie przestrzeni publicznych w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, placów, promenad.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: wyklucza się, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 12. 1. Na obszarze planu dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe, nie zakłócające przeznaczenia mieszkaniowego i usługowego z zakresu obsługi turystyki, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla tego przeznaczenia, w tym przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Uściślenie przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określenie dopuszczalnych warunków i zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy na poszczególnych wydzielonych terenach, zawarte są w Dziale III, w ustaleniach szczegółowych.

3. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - na całym obszarze planu zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz elektronicznych urządzeń handlowo - usługowych (takich jak np. salony gier) lub urządzeń pneumatycznych (dmuchanych) i trampolin o wysokości powyżej 3,0m, poza zagospodarowaniem i zabudową tymczasową dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

4. Dopuszcza się zabudowę sytuowaną na granicy działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi w Dziale III.

5. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej, niż ustalono w kartach terenu w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej albo w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) ustalone w planie zasady podziału terenu nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych.

## **Rozdział 8.**

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

§ 13. 1. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774, 1688), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

3. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie określenia minimalnej i maksymalnej szerokości pasa technicznego i ochronnego oraz sposobu wyznaczania ich granic, obszar planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego: częściowo w obszarze pasa ochronnego i częściowo w obszarze pasa technicznego; granice pasa technicznego przedstawiono na rysunku planu; na obszarze pasa nadbrzeżnego obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne i Ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

4. Cały pas techniczny z mocy Ustawy Prawo wodne stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Na terenach 11ZL, 24ZL, 39ZL, 45ZL, 48ZL i 59ZL znajduje się las ochronny, zgodnie z Decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie uznania lasów za ochronne w granicach pasa technicznego.

## **Rozdział 9.**

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

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzania procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 100°;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 21m;
- 3) minimalna powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 10.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 15.** 1. Istniejąca zabudowa oraz użytkowanie istniejące zgodnie z prawem w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom i przebudowie; ich rozbudowa i nadbudowa możliwa jest wyłącznie do parametrów zgodnych z ustaleniami szczegółowymi.

2. Na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych i magazynowych w formie namiotów.

3. Obowiązują ograniczenia inwestycyjne dotyczące możliwości zabudowy i zagospodarowania obszarów pasa technicznego oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wynikające z przepisów odrębnych.

4. Lokalizacja obiektów i konstrukcji budowlanych, jak również prowadzenie działalności gospodarczej na terenie pasa technicznego wymaga spełnienia procedur wynikających z ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, dotyczy to również obiektów tymczasowych.

5. Obowiązuje zakaz samowolnej ingerencji w naturalną zabudowę brzegu oraz ukształtowanie terenu.

6. Dopuszcza się realizację zabudowy hydrotechnicznej i prowadzenia prac służących ochronie brzegu wykonywanej lub zleconej innym podmiotom niż Urząd Morski w Szczecinie po uzyskaniu zgody Dyrektora Urzędu Morskiego.

7. Dla terenów bezpośrednio graniczących z pasem technicznym jest wymagane ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

8. Planowane obiekty, widoczne od strony akwenu, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go wyglądem, jak i charakterystyką świecenie świateł; oświetlenie zewnętrzne widoczne od strony morza, o ile nie stanowi oznakowania nawigacyjnego, nie może przypominać oznakowania nawigacyjnego zarówno wyglądem, jak i charakterystyką świecenia świateł.

9. Zakazuje się oświetlania obiektów w sposób mogący powodować oślepianie załóg statków morskich.

10. Na całym obszarze objętym planem, obowiązuje zakaz lokalizacji warsztatów rzemieślniczych, stacji paliw i myjni samochodowych.

11. Należy zapewnić dojazd pojazdów Urzędu Morskiego w Szczecinie do terenów pasa technicznego celem prowadzenia zadań statutowych.

## **Rozdział 11.**

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

**§ 16.** 1. Ustala się podział systemu komunikacji publicznej na następującą klasyfikację dróg:

- a) drogi dojazdowe, oznaczone symbolami KDD,
- b) ciągi piesze i pieszo jezdne, oznaczone symbolami KDX.

2. Ustala się układ komunikacji wewnętrznej - drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW, stanowiące dojazd indywidualny do zespołów zabudowy.

3. Ustala się ogólne wymagania parkingowe dla poszczególnych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie:

- 1) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie,

- 3) dla obiektów biur i administracji minimum 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 4) dla obiektów oświaty i wychowania minimum 3,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,
- 5) dla obiektów sportu, rekreacji i rozrywki – 10-35 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie,
- 6) dla gastronomii minimum 1 miejsce postojowe na 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 7) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,
- 8) dla hoteli, pensjonatów, domów wczasowych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój lub na 1 apartament dwupokojowy,
- 9) dla domków turystycznych minimum 1 miejsce na 1 domek,
- 10) dla handlu i pozostałych usług minimum 1 miejsce postojowe na 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca na 1 obiekt,
- 11) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie:
  - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc wynosi 6–15,
  - b) 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 16–40,
  - c) 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 41–100,
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

4. Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w ustępie 3.

5. W granicach opracowania planu dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, na następujących zasadach:

- 1) o minimalnej szerokości 5 m do obsługi do 4 działek włącznie,
- 2) o minimalnej szerokości 6 m do obsługi od 5 do 10 działek włącznie,
- 3) o minimalnej szerokości 10 m do obsługi więcej niż 10 działek,
- 4) jeżeli długość dojazdu w osi przekracza 100 m, nakazuje się lokalizację placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 12,5x12,5 m lub zapewnienie dojazdu przelotowego.

#### § 17. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej zaleca się projektować jako sieci podziemne;
- 2) na całym obszarze objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się na każdej działce, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

#### 2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:** z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; minimalna średnica sieci wodociągowej DN110,
- 2) **w zakresie odprowadzenia ścieków:** do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi; minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN200, tłocznej DN90,
- 3) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**
  - a) z powierzchni dachów do systemu kanalizacji deszczowej lub lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu; zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,
  - b) z terenów utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,

- c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości związanej z zamierzeniem inwestycyjnym,
  - d) nakazuje się stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
  - e) nakazuje się zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
  - f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych w kierunku pasa technicznego;
- 4) **w zakresie zaopatrzenia w gaz:** z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych nie wyznaczonych w planie wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie dróg;
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:** z indywidualnych proekologicznych, nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska; ustala się sukcesywne zastępowanie paliw stałych paliwami ekologicznymi;
- 7) **w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych:**
- a) obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach i prawem miejscowym;
- 8) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 12.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 18. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

## **Rozdział 13.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 19. Stawkę procentową ustala się w Dziale III uchwały.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny publicznych dróg dojazdowych; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,

- b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji;
- a) na każdej działce dopuszcza się:
    - lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
    - usługi gastronomii,
    - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup> jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
    - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
  - b) zakazuje się:
    - zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych,
    - lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg 1KDD, 3KDD i 17KDD,
    - 6,0 m od granicy obszaru objętego opracowaniem,
    - w linii istniejącej zabudowy;
    - jak na rysunku planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalny 50%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 1,5;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniejsza niż 30%;
  - e) **wysokość zabudowy:** do 9,5m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 600 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 1KDD, 3KDD, 17KDD i drogi leżącej poza granicami planu;
  - b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się poza obszarem zabudowy lokalizację mebli miejskich takich jak: parasole, stoliki, krzesła, związanych integralnie z działalnością gastronomiczną prowadzoną w zabudowie trwałej, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren na czas nie dłuższy niż 180 dni,
- b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- d) na terenie znajduje się obiekt o wartościach historyczno – kulturowych przy ul. Pionierów 10 – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 1,
- e) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

**§ 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny publicznych dróg dojazdowych; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
  - b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

**§ 23.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji:
  - a) na każdej działce dopuszcza się:
    - lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
    - usługi gastronomii,
    - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup> jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
    - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
  - b) zakazuje się:
    - zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych,
    - lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

**a) nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDD,
- 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 5KDW,
- 6,0 m od granicy obszaru objętego opracowaniem,
- w linii istniejącej zabudowy;
- jak na rysunku planu;

**b) wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalny 50%;**c) wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 1,5;**d) powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniejsza niż 30%;**e) wysokość zabudowy:** do 9,5m;**f) geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;**3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:** 600 m<sup>2</sup>;**4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:**

- a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 3KDD, 5KDW i drogi leżącej poza granicami planu;
- b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;

**5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:**

- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się poza obszarem zabudowy lokalizację mebli miejskich takich jak: parasole, stoliki, krzesła, związanych integralnie z działalnością gastronomiczną prowadzoną w zabudowie trwałej, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren na czas nie dłuższy niż 180 dni,
- b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

**7) stawka procentowa:** 30%.

**§ 24.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **przeznaczenie terenu:** tereny drogi wewnętrznej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) **parametry, wyposażenie, dostępność:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,

- b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- d) zakazuje się parkowania w pasie drogowym,
- e) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

4) stawka procentowa: 0%.

**§ 25.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6E** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 20 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dojazd od drogi leżącej poza granicami planu;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 0%.

**§ 26.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDX** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny ciągu pieszego - jezdni; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
- b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

4) stawka procentowa: 0%.

**§ 27.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji:

a) na każdej działce dopuszcza się:

- lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
- usługi gastronomii,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup> jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;

b) zakazuje się:

- zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych,
- lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 5KDW i ciągu pieszo – jezdni 7KDX,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg 3KDD, 17KDD i 18KDW,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalny 50%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 2,0;

d) **powierzchnia biologicznie czynna**: nie mniejsza niż 30%;

e) **wysokość zabudowy**: do 12,0m;

f) **geometria głównej połaci dachu**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 600 m<sup>2</sup>,

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 3KDD, 17KDD, 5KDW, 18KDW i ciągu pieszo – jezdni 7KDX;

b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,

b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,

b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,

c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

**§ 28.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji:

a) na każdej działce dopuszcza się:

- lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
- usługi gastronomii,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup> jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;

b) zakazuje się:

- zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych,
- lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 52ZP,
- 4,0 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo - jezdny 7KDX,
- 6,0 m od granicy obszaru objętego opracowaniem i drogi 18KDW,
- 12,0 m od lasu,
- w linii istniejącej zabudowy i jak na rysunku planu;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalny 55%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 2,75;

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniejsza niż 20%;

e) **wysokość zabudowy:** do 17,0m;

f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°; na dachach płaskich dopuszcza się realizację tarasów;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3600 m<sup>2</sup>;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) dostępność drogowa – dojazd od drogi leżącej poza granicami planu;
- b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się poza obszarem zabudowy lokalizację mebli miejskich takich jak: parasole, stoliki, krzesła, związanych integralnie z działalnością gastronomiczną prowadzoną w zabudowie trwałej, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren na czas nie dłuższy niż 180 dni,
- b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

**§ 29.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10KDX** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny ciągu pieszego;
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
  - b) dopuszcza się lokalizację sanitariatów zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
  - b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie technicznym, którego granice przedstawiono na rysunku planu - obowiązują przepisy odrębne; cały obszar pasa technicznego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - d) dopuszcza się tymczasowe obiekty związane z obsługą służb ratowniczych,
  - e) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla budynku sanitariatów - jak w stanie istniejącym. Nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy budynku, dopuszcza się przebudowę i remont. Dostępność drogowa jak w stanie istniejącym,
  - f) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

**§ 30.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11ZL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy (lasy ochronne w pasie technicznym): zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża i systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniejsza niż 95%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – dojazd od drogi leżącej poza granicami planu poprzez ciąg pieszy 10KDX;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) gospodarkę leśną na terenie lasów ochronnych nakazuje się prowadzić zgodnie z ustaleniami planu urządzenia lasu pasa technicznego,
  - b) wprowadzenie form zieleni wzmacniających zbocza wydmy z wykorzystaniem gatunków roślin zgodnych siedliskowo i geograficznie,
  - c) zakazuje się prowadzenia prac mogących powodować osuwanie się zbocza wydmy,
  - d) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej,

- b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie technicznym, którego granice przedstawiono na rysunku planu - obowiązują przepisy odrębne; cały obszar pasa technicznego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
- c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 0%.

**§ 31.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji:

a) na każdej działce dopuszcza się:

- lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
- usługi gastronomii,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup> jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;

b) zakazuje się:

- zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych,
- lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 13KDW i ciągu pieszo – jezdni 14KDX,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg 1KDD, 17KDD i 25KDD,
- jak na rysunku planu;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalny 50%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 2,0;

d) **powierzchnia biologicznie czynna**: nie mniejsza niż 20%;

e) **wysokość zabudowy**: do 12,0m;

f) **geometria głównej połaci dachu**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 600 m<sup>2</sup>;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 1KDD, 17KDD, 25KDD, 13KDW i ciągu pieszo – jezdni 14KDX,

b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,

b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- c) na terenie znajduje się obiekt o wartościach historyczno – kulturowych przy ul. Kopernika 1 – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 1,
- d) dopuszcza się zabudowę na granicy działek 90/2, 90/3,
- e) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

**§ 32.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
  - b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

**§ 33.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14KDX** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny ciągu pieszo - jezdnego; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
  - b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,

d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

4) stawka procentowa: 0%.

**§ 34.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji:

a) na każdej działce dopuszcza się:

- lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
- usługi gastronomii,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup> jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;

b) zakazuje się:

- zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych,
- lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 25KDD,
- 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo – jezdni 14KDX;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalny 50%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 2,0;

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniejsza niż 20%;

e) **wysokość zabudowy:** do 12,0m;

f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 600 m<sup>2</sup>;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 25KDD, 13KDW i ciągu pieszo – jezdni 14KDX,
- b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

**§ 35.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16ZP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń parkowych (za wyjątkiem wież widokowych i amfiteatrów);
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **powierzchnia zabudowy** – zakaz zabudowy,
  - b) **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniejsza niż 70% terenu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – dojazd od dróg 17KDD, 25KDD i 13KDW;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe na czas nie dłuższy niż 180 dni związane z przeznaczeniem podstawowym, z wykluczeniem tymczasowych obiektów handlu sezonowego,
  - b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 0%.

**§ 36.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny publicznych dróg dojazdowych; Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
  - b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

**§ 37.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
  - b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

**§ 38.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19MW/U/UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji;
  - a) nie mniej niż 30% powierzchni użytkowej musi być przeznaczona pod usługi, w tym usługi turystyki,
  - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały,
  - c) zakazuje się:
    - lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300m<sup>2</sup>,
    - zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych,
    - lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg 17KDD, 18KDW i 20KDW,
    - jak na rysunku planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalny 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,2, maksymalny 0,9;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: nie mniejsza niż 30%;
  - e) **wysokość zabudowy**: do 14,0m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 17KDD, 18KDW i 20KDW,
  - b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

**§ 39.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
  - b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2;
  - d) zakazuje się parkowania w pasie drogowym,
  - e) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

**§ 40.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21E** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 20 m<sup>2</sup>,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – dojazd przez tereny przyległe,
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,

c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 0%.

**§ 41.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji:

a) na każdej działce dopuszcza się:

- lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
- usługi gastronomii,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup> jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;

b) zakazuje się:

- zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych,
- lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg 17KDD, 25KDD i 20KDW,
- 12,0 m od lasu,
- jak na rysunku planu;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalny 50%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 2,5;

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniejsza niż 25%;

e) **wysokość zabudowy:** do 17,0m;

f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°; na dachach płaskich dopuszcza się realizację tarasów;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 900 m<sup>2</sup>;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 17KDD, 25KDD i 20KDW,
- b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23PL,ZO** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny plaż nadmorskich pasa technicznego (przeznaczone do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska) oraz zieleni ochronnej w pasie technicznym:
  - a) w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej: nie dopuszcza się lokalizacji stałych przyłączy – dopuszcza się poprowadzenie przyłączy wyłącznie wzdłuż zjazdów i zejść na plażę, w okresie wskazanym dla zagospodarowania tymczasowego,
  - b) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża i systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – dojazd od dróg poprzez ciąg pieszy 10KDX;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) na części terenu znajdującej się na wydmach, ustala się wprowadzenie form zieleni wzmacniających zbocza wydmy, z wykorzystaniem gatunków roślin zgodnych siedliskowo i geograficznie,
  - b) zakaz lokalizacji dojazdów do nieruchomości i przejść pieszych,
  - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,
  - b) teren narażony jest na erozyjne działanie morza,
  - c) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie technicznym, którego granice przedstawiono na rysunku planu - obowiązują przepisy odrębne; cały obszar pasa technicznego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
  - d) dopuszcza się następujące zagospodarowanie tymczasowe lokalizowane na czas nie dłuższy niż 180 dni w terminie od 1 maja do 30 września:
    - tymczasowe obiekty związane z obsługą służb ratowniczych i rekreacją,
  - e) z chwilą rozbioru obiektów zagospodarowania tymczasowego nakazuje się zlikwidować również wszelkie elementy fundamentowe;
  - f) zagospodarowanie tymczasowe na plaży powinno być zlokalizowane w odległości minimum 5 m od wydmy/budowli hydrotechnicznej oraz minimum 10 m od linii brzegowej,
  - g) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 0%.

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24ZL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy (lasz ochronne w pasie technicznym): zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża i systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniejsza niż 95%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie ustala się;

- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – dojazd od drogi 25KDD poprzez ciąg pieszy 10KDX;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) gospodarkę leśną na terenie lasów ochronnych nakazuje się prowadzić zgodnie z ustaleniami planu urządzenia lasu pasa technicznego,
  - b) wprowadzenie form zieleni wzmacniających zbocza wydmy z wykorzystaniem gatunków roślin zgodnych siedliskowo i geograficznie,
  - c) zakazuje się prowadzenia prac mogących powodować osuwanie się zbocza wydmy,
  - d) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej,
  - b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie technicznym, którego granice przedstawiono na rysunku planu - obowiązują przepisy odrębne; cały obszar pasa technicznego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 0%.

**§ 44.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny publicznych dróg dojazdowych; Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
  - b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

**§ 45.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji:
  - a) na każdej działce dopuszcza się:
    - lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
    - usługi gastronomii,

- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup> jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;

b) zakazuje się:

- zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych,
- lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg 1KDD, 25KDD i 28KDD;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalny 50%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 2,5;

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniejsza niż 20%;

e) **wysokość zabudowy:** do 15,0m;

f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 600 m<sup>2</sup>;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 1KDD, 25KDD i 28KDD,

b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,

b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,

b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,

c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

**§ 46.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji:

a) na każdej działce dopuszcza się:

- lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
- usługi gastronomii,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup> jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;

b) zakazuje się:

- zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych,

- lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg 25KDD i 28KDD;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalny 40%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 2,0;

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniejsza niż 25%;

e) **wysokość zabudowy:** do 17,0m;

f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°; na dachach płaskich dopuszcza się realizację tarasów;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3800 m<sup>2</sup>;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 25KDD i 28KDD,

b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,

b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,

b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,

c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

**§ 47.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny publicznych dróg dojazdowych; Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;

2) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

b) dostępność: bez ograniczeń;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,

b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,

c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,

d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

- 4) stawka procentowa: 0%.

**§ 48.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29E** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 20 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – dojazd od dróg 1KDD i 28KDD;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 0%.

**§ 49.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30K** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 15 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – dojazd od drogi 28KDD;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 0%.

**§ 50.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny publicznych dróg dojazdowych; Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
- b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

4) stawka procentowa: 0%.

**§ 51.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **32UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji:

a) na każdej działce dopuszcza się:

- lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
- usługi gastronomii,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup> jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;

b) zakazuje się:

- zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych, za wyjątkiem działki 875/1,
- lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg 28KDD, 31KDD i 40KDD;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalny 50%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 2,0;

d) **powierzchnia biologicznie czynna**: nie mniejsza niż 20%;

e) **wysokość zabudowy**: do 12,0m;

f) **geometria głównej połaci dachu**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800 m<sup>2</sup>;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 28KDD, 31KDD i 40KDD oraz poprzez istniejący ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu,

b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,

b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%, dla działki własności miasta 0%.

**§ 52.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33ZP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń parkowych (za wyjątkiem wież widokowych i amfiteatrów);
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **powierzchnia zabudowy** – zakaz zabudowy,
  - b) **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniejsza niż 70% terenu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000 m<sup>2</sup>,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – dojazd od dróg 28KDD, 35KDD i 40KDD;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 0%.

**§ 53.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **34UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji:
  - a) na każdej działce dopuszcza się:
    - lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
    - usługi gastronomii,
    - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup> jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
    - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
  - b) zakazuje się:
    - zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych,
    - lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi 35KDD;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalny 30%;

- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,9;
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniejsza niż 20%;
- e) **wysokość zabudowy:** do 9,5m;
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 600 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 28KDD i 35KDD,
  - b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

**§ 54.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **35KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny publicznych dróg dojazdowych; Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
  - b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

**§ 55.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **36UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji:
  - a) na każdej działce dopuszcza się:

- lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
- usługi gastronomii,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup> jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały,
- lokalizację domków turystycznych;

b) zakazuje się:

- zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów,
- lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg 28KDD i 35KDD,
- 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 37KDW,
- jak na rysunku planu;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalny 50%; dla domków turystycznych powierzchnia jednego domku do 40m<sup>2</sup>;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 2,0;

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniejsza niż 20%;

e) **wysokość zabudowy:** do 12,0m; dla domków turystycznych do 3,5m;

f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°; dla domków turystycznych dopuszcza się dachy płaskie;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000 m<sup>2</sup>;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 28KDD, 35KDD i 37KDW,
- b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

**§ 56.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **37KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;

**2) parametry, wyposażenie, dostępność:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dostępność: bez ograniczeń;

**3) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:**

- a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
- b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- d) zakazuje się parkowania w pasie drogowym,
- e) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

**4) stawka procentowa: 0%.**

**§ 57.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **38UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

**1) przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji:

- a) na każdej działce dopuszcza się:
  - lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
  - usługi gastronomii,
  - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup> jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
  - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- b) zakazuje się:
  - zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych,
  - lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

**2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:****a) nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg 35KDD i 40KDD,
- 12,0 m od lasu;

**b) wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalny 50%;**c) wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 2,0;**d) powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniejsza niż 20%;**e) wysokość zabudowy:** do 12,0m;**f) geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;**3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:** 600 m<sup>2</sup>;**4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:**

- a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 35KDD i 40KDD,
- b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

**§ 58.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **39ZL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy (lasy ochronne w pasie technicznym): zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża i systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniejsza niż 95%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – dojazd od dróg 25KDD i 40KDD poprzez ciąg pieszy 10KDX;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) gospodarkę leśną na terenie lasów ochronnych nakazuje się prowadzić zgodnie z ustaleniami planu urządzenia lasu pasa technicznego,
- b) wprowadzenie form zieleni wzmacniających zbocza wydmy z wykorzystaniem gatunków roślin zgodnych siedliskowo i geograficznie,
- c) zakazuje się prowadzenia prac mogących powodować osuwanie się zbocza wydmy,
- d) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej,
- b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie technicznym, którego granice przedstawiono na rysunku planu - obowiązują przepisy odrębne; cały obszar pasa technicznego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
- c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 0%.

**§ 59.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **40KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny publicznych dróg dojazdowych; Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
  - b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

**§ 60.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **41UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji:
  - a) na każdej działce dopuszcza się:
    - lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
    - usługi gastronomii,
    - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup> jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
    - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały,
    - lokalizację domków turystycznych;
  - b) zakazuje się:
    - zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów,
    - lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg 31KDD i 40KDD,
    - 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 42KDW,
    - jak na rysunku planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalny 40%; dla domków turystycznych powierzchnia jednego domku do 40m<sup>2</sup>;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 1,6;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniejsza niż 30%;
  - e) **wysokość zabudowy:** do 12,0m; dla domków turystycznych do 3,5m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°; dla domków turystycznych dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 31KDD i 40KDD,
  - b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

**§ 61.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **42KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
  - b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - d) zakazuje się parkowania w pasie drogowym,
  - e) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

**§ 62.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **43MN/U/UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji;
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały,
  - b) zakazuje się:
    - lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300m<sup>2</sup>,
    - zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych,
    - lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 40KDD,

- 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 42KDW,
  - 4m i 8m od linii rozgraniczającej drogi 44KDW,
  - jak na rysunku planu,
  - 12,0 m od lasu;
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalny 30%;
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 1,2;
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniejsza niż 20%;
- e) **wysokość zabudowy:** do 12,0m;
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 40KDD, 42KDW i 44KDW,
  - b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.
- § 63.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:
- a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
  - b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - c) zakazuje się parkowania w pasie drogowym;

d) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, częściowo w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego oraz częściowo w pasie technicznym, którego granice przedstawiono na rysunku planu - obowiązują przepisy odrębne; cały obszar pasa technicznego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,

e) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

4) stawka procentowa: 0%.

**§ 64.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **45ZL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: lasy (lasy ochronne w pasie technicznym): zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża i systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniejsza niż 95%;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie ustala się;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – dojazd od drogi 40KDD oraz poprzez ciąg pieszy 10KDX;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) gospodarkę leśną na terenie lasów ochronnych nakazuje się prowadzić zgodnie z ustaleniami planu urządzenia lasu pasa technicznego,

b) wprowadzenie form zieleni wzmacniających zbocza wydmy z wykorzystaniem gatunków roślin zgodnych siedliskowo i geograficznie,

c) zakazuje się prowadzenia prac mogących powodować osuwanie się zbocza wydmy,

d) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej,

b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie technicznym, którego granice przedstawiono na rysunku planu - obowiązują przepisy odrębne; cały obszar pasa technicznego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,

c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,

d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 0%.

**§ 65.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **46ZP/US** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń parkowych (za wyjątkiem wież widokowych i amfiteatrów),

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg 31KDD, 49KDD i granicy obszaru objętego opracowaniem;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalny 20%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 1,0;

d) **powierzchnia biologicznie czynna**: nie mniejsza niż 65%;

- e) **wysokość zabudowy:** do 12,0 m;
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dowolna;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 8000 m<sup>2</sup>,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 31KDD, 49KDD i drogi leżącej poza granicami obszaru objętego opracowaniem,
  - b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe na czas nie dłuższy niż 180 dni związane z przeznaczeniem podstawowym, z wykluczeniem tymczasowych obiektów handlu sezonowego,
  - b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 0%.

**§ 66.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **47U/UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej i usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji:
  - a) na każdej działce dopuszcza się:
    - lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
    - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały,
  - b) zakazuje się:
    - lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300m<sup>2</sup>,
    - zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych,
    - lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 49KDD,
    - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 44KDW,
    - jak na rysunku planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalny 40%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 1,6;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniejsza niż 20%;
  - e) **wysokość zabudowy:** do 12,0m;

- f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 49KDD i 44KDW,
  - b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

**§ 67.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **48ZL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy (lasz ochronne w pasie technicznym): zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża i systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniejsza niż 95%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – dojazd od drogi leżącej poza granicami planu poprzez ciąg pieszy 10KDX;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) gospodarkę leśną na terenie lasów ochronnych nakazuje się prowadzić zgodnie z ustaleniami planu urządzenia lasu pasa technicznego,
  - b) wprowadzenie form zieleni wzmacniających zbocza wydmy z wykorzystaniem gatunków roślin zgodnych siedliskowo i geograficznie,
  - c) zakazuje się prowadzenia prac mogących powodować osuwanie się zbocza wydmy,
  - d) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej,
  - b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie technicznym, którego granice przedstawiono na rysunku planu - obowiązują przepisy odrębne; cały obszar pasa technicznego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 0%.

**§ 68.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **49KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny publicznych dróg dojazdowych; Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
  - b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, częściowo w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego oraz częściowo w pasie technicznym, którego granice przedstawiono na rysunku planu - obowiązują przepisy odrębne; cały obszar pasa technicznego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią;
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

**§ 69.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **50UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji:
  - a) na każdej działce dopuszcza się:
    - lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
    - usługi gastronomii,
    - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup> jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
    - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;
  - b) zakazuje się:
    - zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych,
    - lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 49KDD,
    - od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalny 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 0,9;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: nie mniejsza niż 30%;
  - e) **wysokość zabudowy**: do 9,5m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 600 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dostępność drogowa – dojazd od drogi 49KDD,
  - b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

**§ 70.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **51RLU** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych: dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia terenu na zasadach określonych w §17 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalny 35%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 1,4;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniejsza niż 30%;
  - e) **wysokość zabudowy:** do 9,5m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°; na dachach płaskich dopuszcza się realizację tarasów;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dostępność drogowa – dojazd od ciągu pieszo - jezdni oznaczonego na rysunku planu,
  - b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
  - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,

- b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 0%.

**§ 71.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **52ZP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej:

- a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża i systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją; b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniejsza niż 90% terenu;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie ustala się;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – dojazd od drogi leżącej poza granicami planu poprzez ciąg pieszy 10KDX;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej,
- b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie technicznym, którego granice przedstawiono na rysunku planu - obowiązują przepisy odrębne; cały obszar pasa technicznego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
- c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 0%.

**§ 72.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **53PL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny plaż nadmorskich pasa technicznego (przeznaczone do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska):

- a) w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej: nie dopuszcza się lokalizacji stałych przyłączy – dopuszcza się poprowadzenie przyłączy wyłącznie wzdłuż zjazdów i zejść na plażę, w okresie wskazanym dla zagospodarowania tymczasowego,
- b) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża i systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie ustala się;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – dojazd od dróg poprzez ciąg pieszy 10KDX;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zakaz lokalizacji dojazdów do nieruchomości i przejść pieszych,
- b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,

- b) teren narażony jest na erozyjne działanie morza,
  - c) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie technicznym, którego granice przedstawiono na rysunku planu - obowiązują przepisy odrębne; cały obszar pasa technicznego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
  - d) dopuszcza się następujące zagospodarowanie tymczasowe lokalizowane na czas nie dłuższy niż 180 dni w terminie od 1 maja do 30 września:
    - tymczasowe obiekty związane z obsługą służb ratowniczych i rekreacją,
  - e) z chwilą rozbioru obiektów zagospodarowania tymczasowego nakazuje się zlikwidować również wszelkie elementy fundamentowe,
  - f) zagospodarowanie tymczasowe na plaży powinno być zlokalizowane w odległości minimum 5 m od wydmy/budowli hydrotechnicznej oraz minimum 10 m od linii brzegowej;
  - g) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - h) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 0%.

**§ 73.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **54PL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny plaż nadmorskich pasa technicznego (przeznaczone do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska):
  - a) w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej: nie dopuszcza się lokalizacji stałych przyłączy – dopuszcza się poprowadzenie przyłączy wyłącznie wzdłuż zjazdów i zejść na plażę, w okresie wskazanym dla zagospodarowania tymczasowego,
  - b) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża i systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – dojazd od dróg poprzez ciąg pieszy 10KDX;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zakaz lokalizacji dojazdów do nieruchomości i przejść pieszych,
  - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,
  - b) teren narażony jest na erozyjne działanie morza,
  - c) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie technicznym, którego granice przedstawiono na rysunku planu - obowiązują przepisy odrębne; cały obszar pasa technicznego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
  - d) dopuszcza się następujące zagospodarowanie tymczasowe lokalizowane na czas nie dłuższy niż 180 dni w terminie od 1 maja do 30 września:
    - tymczasowe obiekty związane z obsługą służb ratowniczych i rekreacją,
  - e) z chwilą rozbioru obiektów zagospodarowania tymczasowego nakazuje się zlikwidować również wszelkie elementy fundamentowe,
  - f) zagospodarowanie tymczasowe na plaży powinno być zlokalizowane w odległości minimum 5 m od wydmy/budowli hydrotechnicznej oraz minimum 10 m od linii brzegowej;

g) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,

h) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 0%.

**§ 74.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **55UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji:

a) na każdej działce dopuszcza się:

- lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
- usługi gastronomii,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup> jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;

b) zakazuje się:

- zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych,
- lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **obowiązująca linia zabudowy**:

- w liniach istniejącej zabudowy i na jej przedłużeniu, jak na rysunku planu,
- 6,0 m od granicy obszaru objętego opracowaniem;

b) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 6,0 m od granicy obszaru objętego opracowaniem,
- w linii istniejącej zabudowy,
- 12,0 m od lasu,
- jak na rysunku planu;

c) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalny 40%;

d) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 1,2;

e) **powierzchnia biologicznie czynna**: nie mniejsza niż 20%;

f) **wysokość zabudowy**: do 9,5m;

g) **geometria głównej połaci dachu**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 700 m<sup>2</sup>;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) dostępność drogowa – dojazd od drogi leżącej poza granicami planu,

b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,

b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- d) na terenie znajdują się obiekty o wartościach historyczno – kulturowych przy ul. Gdańskiej 5, 9 i 11 – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 pkt. 1,
- e) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

**§ 75.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **56ZP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń parkowych (za wyjątkiem wież widokowych i amfiteatrów);

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) **powierzchnia zabudowy** – zakaz zabudowy,
- b) **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniejsza niż 90% terenu;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: dowolna;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – dojazd od dróg 28KDD, 35KDD;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 0%.

**§ 76.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **57ZP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń parkowych (za wyjątkiem wież widokowych i amfiteatrów);

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) **powierzchnia zabudowy** – zakaz zabudowy,
- b) **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniejsza niż 90% terenu;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: dowolna;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – dojazd od drogi 35KDD;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 0%.

§ 77. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **58UT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - turystyki, wypoczynku i rekreacji:

a) na każdej działce dopuszcza się:

- lokalizację jednego mieszkania jako uzupełnienie zabudowy usługowej,
- usługi gastronomii,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup> jako lokal wbudowany w obiekcie usług turystyki,
- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 uchwały;

b) zakazuje się:

- zagospodarowania w formie pól biwakowych i kempingów oraz lokalizacji domków turystycznych,
- lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg 25KDD i 28KDD,
- 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 37KDW,
- 12,0 m od lasu,
- jak na rysunku planu;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalny 50%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 2,0;

d) **powierzchnia biologicznie czynna**: nie mniejsza niż 20%;

e) **wysokość zabudowy**: do 12,0m;

f) **geometria głównej połaci dachu**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 600 m<sup>2</sup>,

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) dostępność drogowa – dojazd od dróg 25KDD, 28KDD i 37KDW,

b) wymagania parkingowe na podstawie § 16;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,

b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się poza obszarem zabudowy lokalizację mebli miejskich takich jak: parasole, stoliki, krzesła, związanych integralnie z działalnością gastronomiczną prowadzoną w zabudowie trwałej, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren na czas nie dłuższy niż 180 dni,
- b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego - obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
- d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

**§ 78.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **59ZL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy (lasy ochronne w pasie technicznym): zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża i systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna** – nie mniejsza niż 95%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – dojazd od drogi 49KDD i drogi leżącej poza granicami planu oraz poprzez ciąg pieszy 10KDX;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) gospodarkę leśną na terenie lasów ochronnych nakazuje się prowadzić zgodnie z ustaleniami planu urządzenia lasu pasa technicznego,
  - b) wprowadzenie form zieleni wzmacniających zbocza wydmy z wykorzystaniem gatunków roślin zgodnych siedliskowo i geograficznie,
  - c) zakazuje się prowadzenia prac mogących powodować osuwanie się zbocza wydmy,
  - d) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej,
  - b) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego oraz w pasie technicznym, którego granice przedstawiono na rysunku planu - obowiązują przepisy odrębne; cały obszar pasa technicznego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) teren znajduje się w strefie ochrony „B” nadmorskiego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 10 ust. 2,
  - d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 0%.

#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**

**§ 79.** Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409) w oparciu o decyzję Ministra Klimatu i Środowiska DLŁ-WNL.8130.23.2023.MK z dnia 21.03.2023 r. w granicach planu przeznacza się na cele nieleśne 0,0873 ha gruntów leśnych z przeznaczeniem pod ciąg pieszy i publiczną drogę dojazdową.

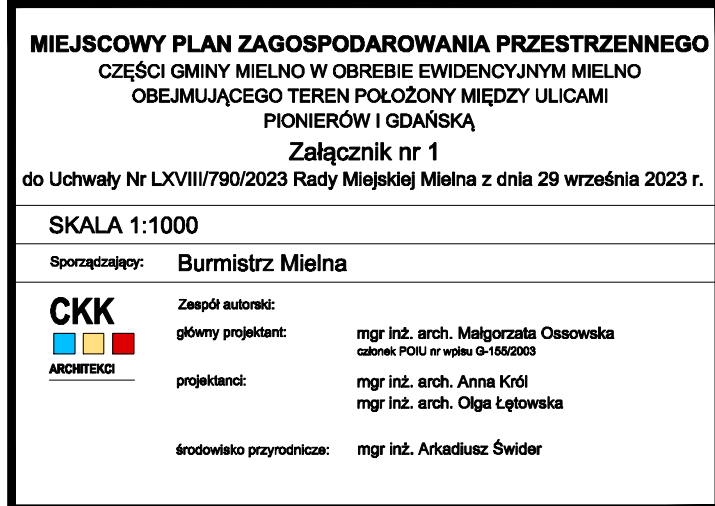
**§ 80.** Na obszarze niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno przy ul. Sosnowej, zatwierdzony uchwałą Nr LIV/564/14 Rady Gminy Mielno z dnia z dnia 9 czerwca 2014 r.

**§ 81.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mielna.

**§ 82.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Mielna

**Tadeusz Jarząbek**

[illegible]

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVIII/790/2023

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 29 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno obejmującego teren położony między ulicami Pionierów i Gdańską został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miejskim w Mielnie w dniach od 26.04.2023 r. do 17.05.2023 r. oraz ponownie w dniach 14.07.2023 r. do 04.08.2023 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 01.06.2023 r. wpłynęło 11 uwag w 3 pismach w tym 10 uwag zostało nieuwzględnionych a 1 uwaga została uwzględniona. W wyniku uwzględnienia uwagi, do projektu planu zostały wprowadzone zmiany, które nałożyły konieczność ponownienia procedury w zakresie ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. W terminie ponownego wyłożenia do 21.08.2023 r. wpłynęło 6 uwag w 2 pismach, w tym 6 uwag zostało nieuwzględnionych.

- 1) Uwaga złożona przez VILLA VERONA MIELNO Sp. z o.o. w dniach 30.05.2023 r. i 02.06.2023 r. dotyczyła terenu 32UT, działki nr 875/4 i 875/5 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej w miejscowości Mielno.

Wnoszę o:

dopuszczenie dla działek jw. na terenie 32UT, w §51 pkt 1 lit. a na str. 29, lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako uzupełnienie zabudowy usługowej, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej nie przekroczy 30% powierzchni zabudowy usługowej. Zauważyć należy, że działki Inwestora znajdują się na terenie oznaczonym w Studium jako I-1.UM1-i przeznaczonym pod zabudowę usługowo-mieszkaniową intensywną str. nr 46 Część II — Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, a na obszarze centrów turystycznych w Mielnie (1-1) ustalono priorytet dla lokalizowania usług z zakresu turystyki oraz zabudowy mieszkaniowej w szczególności o charakterze apartamentowym (vide: ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenu na str. 39);

**Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Mielna.**

**Uzasadnienie:**

Po przeanalizowaniu zabudowy na terenie 32UT oraz zgodnie z zapisami studium: „1) obszary funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe gminy uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy oraz prognozowane potrzeby. Zasięgi wydzieleni terenów (np. MU, U) i/lub obszarów (np. w I, II, III itd.) w jednorodnym obszarze strefy mogą być korygowane w trybie opracowywania planów miejscowych i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium;”, przyjęto dla tego terenu wyłącznie funkcję usługową ze względu na planowany rozwój tej części miasta jako związanej z rozwojem turystyki.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.**

- 2) Uwaga złożona przez VILLA VERONA MIELNO Sp. z o.o. w dniach 30.05.2023 r. i 02.06.2023 r. dotyczyła terenu 32UT, działki nr 875/4 i 875/5 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej w miejscowości Mielno.

Wnoszę o:

wyznaczenie dla ww. działek na terenie 32UT maksymalnej wysokości równej 17,0 m tj. takiej samej jaką wskazano w Załączniku nr 1 do Uchwały Nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27 kwietnia 2010 r. Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mielno Część II — Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego na str. 46 dla terenu UM1-i. Ponadto zaproponowana wysokość nawiązuje wprost do zabudowy usługowej i apartamentowej istniejącej na działkach sąsiednich tj. na dz. nr 133/6 i 842 obr. jw. co pokazano na pierwszej fotografii oraz na poniższym schematycznym przekroju urbanistycznym. Mając na uwadze istniejącą zabudowę na działkach sąsiednich (m.in. budynek „Molo Park” na dz. nr 842 przy ul. Olimpijskiej i Chrobrego 31), wnosimy również o dopuszczenie zastosowania „zielonych” dachów płaskich lub dachów płaskich z cofnięciem ostatniej kondygnacji budynku, od lica elewacji frontowej o nie mniej niż 3,0 m w celu nawiązania do zabudowy na działkach sąsiednich.

#### **Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Mielna.**

##### **Uzasadnienie:**

Wskaźniki wymienione w studium są wskaźnikami maksymalnymi do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Po przeanalizowaniu zabudowy na działkach znajdujących się w sąsiedztwie w pierzei ul. Olimpijskiej (budynki na działkach nr 799 i 130) przyjęto dla tego terenu, wysokość zabudowy nawiązującą do obecnej wysokości bez dopuszczenia dominanty wysokościowej. W celu zachowania charakteru pierzei ul. Olimpijskiej z dachami spadzistymi nie dopuszcza się dachów płaskich.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.**

- 3) Uwaga złożona przez VILLA VERONA MIELNO Sp. z o.o. w dniach 30.05.2023 r. i 02.06.2023 r. dotyczyła terenu 32UT, działki nr 875/4 i 875/5 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej w miejscowości Mielno.

Wnoszę o:

wyznaczenie dla ww. działek na terenie 32UT ilości miejsc postojowych w sposób zgodny z uchwałą Nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27 kwietnia 2010 r. Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mielno Część II — Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, gdzie na str. 99 — 100 pkt 7.1.2 wskazano zasady polityki parkingowej gminy obowiązujące przy sporządzaniu MPZP. I tak: dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego /1 mieszkanie, dla handlu i usług minimum 30 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca / 1 obiekt, dla hoteli, pensjonatów, domów wczasowych i agroturystyki 3-5 miejsc na 10 miejsc noclegowych.

#### **Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Mielna.**

##### **Uzasadnienie:**

Polityka parkingowa w studium została przyjęta w 2010 roku i nie odzwierciedla rzeczywistego zapotrzebowania na miejsca postojowe przy obecnym rozwoju transportu indywidualnego i posiadaniu w gospodarstwach domowych więcej niż jednego samochodu. Zapisy studium dopuszczają odstępstwa w zastosowaniu wskaźników postojowych w granicach do 35%, dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych. Ze względu na specyfikę lokalizacji (w bezpośrednim sąsiedztwie plaży), dopuszczonej zabudowy oraz powyżej przytoczone zapisy studium, w projekcie miejscowego planu zastosowano takie przeliczniki miejsc postojowych aby zapewnić poprawne funkcjonowanie tej części miasta.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.**

- 4) Uwaga złożona przez VILLA VERONA MIELNO Sp. z o.o. w dniach 30.05.2023 r. i 02.06.2023 r. dotyczyła terenu 32UT, działki nr 875/4 i 875/5 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej w miejscowości Mielno.

Wnoszę o:

Zwracam ponadto uwagę, iż wyznaczenie ilości miejsc postojowych w sposób odmienny niż w Studium jw. tj.: dla hoteli, pensjonatów, domów wczasowych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój lub na 1 apartament dwupokojowy (podczas gdy w Studium jest 3-5 miejsc na 10 miejsc noclegowych), dla gastronomii minimum 1 miejsce postojowe na 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (podczas gdy w Studium jest 35 miejsc /

100 użytkowników jednocześnie lub miejsc siedzących, albo konsumpcyjnych), dla handlu i pozostałych usług minimum 1 miejsce postojowe na 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca na 1 obiekt (podczas gdy w Studium jest 30 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca / 1 obiekt) rodzi daleko idące konsekwencje, w postaci przerostu powierzchni i kubatury parkingów, w stosunku do obsługiwanej przez nie powierzchni usługowej. Po prostu - na każde 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przypada około drugie tyle powierzchni parkingu (miejsce parkingowe wraz z drogą manewrową) - co będzie skutkować koniecznością realizacji wielkopowierzchniowych i wielopoziomowych garaży;

**Uwaga w części nie uwzględniona przez Burmistrza Mielna.**

**Uzasadnienie:**

Polityka parkingowa w studium została przyjęta w 2010 roku i nie odzwierciedla rzeczywistego zapotrzebowania na miejsca postojowe przy obecnym rozwoju transportu indywidualnego i posiadaniu w gospodarstwach domowych więcej niż jednego samochodu. Zapisy studium dopuszczają odstępstwa w zastosowaniu wskaźników postojowych w granicach do 35%, dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych. Ze względu na specyfikę lokalizacji (w bezpośrednim sąsiedztwie plaży), dopuszczonej zabudowy oraz powyżej przytoczone zapisy studium, w projekcie miejscowego planu zastosowano takie przeliczniki miejsc postojowych aby zapewnić poprawne funkcjonowanie tej części miasta.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.**

- 5) Uwaga złożona przez VILLA VERONA MIELNO Sp. z o.o. w dniach 30.05.2023 r. i 02.06.2023 r. dotyczyła terenu 32UT, działki nr 875/4 i 875/5 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej w miejscowości Mielno.

Wnoszę o:

dodanie zapisu dopuszczającego, aby miejsca parkingowe dla usług: hoteli, pensjonatów, domów wczasowych i innych, obsługiwały również usługi towarzyszące ww. obiektom, takie jak np. restauracje, SPA, fitness. Zamiarem niniejszej uwagi jest to, aby nie multiplikować miejsc parkingowych do obsługi ww. obiektów, gdyż turyści korzystający z tych usług, mają miejsca parkingowe zapewnione w ramach obsługi parkingowej hotelu. Nakazanie realizacji dodatkowych miejsc parkingowych w powyżej opisanym przypadku prowadzić będzie do konieczności realizacji - nawet przy stosunkowo niewielkich inwestycjach - kilkupoziomowych garaży podziemnych.

**Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Mielna.**

**Uzasadnienie:**

Ze względu na specyfikę lokalizacji (w bezpośrednim sąsiedztwie plaży) oraz dopuszczonej zabudowy w projekcie miejscowego planu zastosowano takie przeliczniki miejsc postojowych aby zapewnić poprawne funkcjonowanie tej części miasta.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.**

- 6) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniach 30.05.2023 r. i 02.06.2023 r. dotyczyła terenu 32UT, działki nr 875/4 i 875/5 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej w miejscowości Mielno.

Wnoszę o:

dopuszczenie dla działek jw. na terenie 32UT, w §51 pkt 1 lit. a na str. 29, lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako uzupełnienie zabudowy usługowej, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej nie przekroczy 30% powierzchni zabudowy usługowej. Zauważyć należy, że działki Inwestora znajdują się na terenie oznaczonym w Studium jako I-1.UM1-i przeznaczonym pod zabudowę usługowo-mieszkaniową intensywną str. nr 46 Część II — Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, a na obszarze centrów turystycznych w Mielnie (1-1) ustalono priorytet dla lokalizowania usług z zakresu turystyki oraz zabudowy mieszkaniowej w szczególności o charakterze apartamentowym (vide: ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenu na str. 39);

**Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Mielna.**

**Uzasadnienie:**

Po przeanalizowaniu zabudowy na terenie 32UT oraz zgodnie z zapisami studium: „I) obszary funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe gminy uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy oraz prognozowane potrzeby. Zasięgi wydzielen terenów (np. MU, U) i/lub obszarów (np. w I, II, III itd.) w jednorodnym obszarze strefy mogą być korygowane w trybie opracowywania planów miejscowych i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium;”, przyjęto dla tego terenu wyłącznie funkcję usługową ze względu na planowany rozwój tej części miasta jako związanej z rozwojem turystyki.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.**

7) Uwaga złożona przez oraz osobę fizyczną w dniach 30.05.2023 r. i 02.06.2023 r. dotyczyła terenu 32UT, działki nr 875/4 i 875/5 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej w miejscowości Mielno.

Wnoszę o:

wyznaczenie dla ww. działek na terenie 32UT maksymalnej wysokości równej 17,0 m tj. takiej samej jaką wskazano w Załączniku nr 1 do Uchwały Nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27 kwietnia 2010 r. Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mielno Część II — Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego na str. 46 dla terenu UM1-i. Ponadto zaproponowana wysokość nawiązuje wprost do zabudowy usługowej i apartamentowej istniejącej na działkach sąsiednich tj. na dz. nr 133/6 i 842 obr. jw. co pokazano na pierwszej fotografii oraz na poniższym schematycznym przekroju urbanistycznym. Mając na uwadze istniejącą zabudowę na działkach sąsiednich (m.in. budynek „Molo Park” na dz. nr 842 przy ul. Olimpijskiej i Chrobrego 31), wnosimy również o dopuszczenie zastosowania „zielonych” dachów płaskich lub dachów płaskich z cofnięciem ostatniej kondygnacji budynku, od lica elewacji frontowej o nie mniej niż 3,0 m w celu nawiązania do zabudowy na działkach sąsiednich.

**Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Mielna.**

**Uzasadnienie:**

Wskaźniki wymienione w studium są wskaźnikami maksymalnymi do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Po przeanalizowaniu zabudowy na działkach znajdujących się w sąsiedztwie w pierzei ul. Olimpijskiej (budynki na działkach nr 799 i 130) przyjęto dla tego terenu, wysokość zabudowy nawiązującą do obecnej wysokości bez dopuszczenia dominanty wysokościowej. W celu zachowania charakteru pierzei ul. Olimpijskiej z dachami spadzistymi nie dopuszcza się dachów płaskich.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.**

8) Uwaga złożona przez oraz osobę fizyczną w dniach 30.05.2023 r. i 02.06.2023 r. dotyczyła terenu 32UT, działki nr 875/4 i 875/5 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej w miejscowości Mielno.

Wnoszę o:

wyznaczenie dla ww. działek na terenie 32UT ilości miejsc postojowych w sposób zgodny z uchwałą Nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27 kwietnia 2010 r. Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mielno Część II — Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, gdzie na str. 99 — 100 pkt 7.1.2 wskazano zasady polityki parkingowej gminy obowiązujące przy sporządzaniu MPZP. I tak: dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego /1 mieszkanie, dla handlu i usług minimum 30 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca / 1 obiekt, dla hoteli, pensjonatów, domów wczasowych i agroturystyki 3-5 miejsc na 10 miejsc noclegowych.

**Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Mielna.**

**Uzasadnienie:**

Polityka parkingowa w studium została przyjęta w 2010 roku i nie odzwierciedla rzeczywistego zapotrzebowania na miejsca postojowe przy obecnym rozwoju transportu indywidualnego i posiadaniu w gospodarstwach domowych więcej niż jednego samochodu. Zapisy studium dopuszczają odstępstwa w zastosowaniu wskaźników postojowych w granicach do 35%, dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych. Ze względu na specyfikę lokalizacji (w bezpośrednim sąsiedztwie plaży), dopuszczonej zabudowy

oraz powyżej przytoczone zapisy studium, w projekcie miejscowego planu zastosowano takie przeliczniki miejsc postojowych aby zapewnić poprawne funkcjonowanie tej części miasta.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.**

9) Uwaga złożona przez oraz osobę fizyczną w dniach 30.05.2023 r. i 02.06.2023 r. dotyczyła terenu 32UT, działki nr 875/4 i 875/5 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej w miejscowości Mielno.

Wnoszę o:

Zwracam ponadto uwagę, iż wyznaczenie ilości miejsc postojowych w sposób odmienny niż w Studium jw. tj.: dla hoteli, pensjonatów, domów wczasowych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój lub na 1 apartament dwupokojowy (podczas gdy w Studium jest 3-5 miejsc na 10 miejsc noclegowych), dla gastronomii minimum 1 miejsce postojowe na 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (podczas gdy w Studium jest 35 miejsc / 100 użytkowników jednocześnie lub miejsc siedzących, albo konsumpcyjnych), dla handlu i pozostałych usług minimum 1 miejsce postojowe na 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca na 1 obiekt (podczas gdy w Studium jest 30 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca / 1 obiekt) rodzi daleko idące konsekwencje, w postaci przerostu powierzchni i kubatury parkingów, w stosunku do obsługiwanej przez nie powierzchni usługowej. Po prostu - na każde 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przypada około drugie tyle powierzchni parkingu (miejsce parkingowe wraz z drogą manewrową) - co będzie skutkowało koniecznością realizacji wielkopowierzchniowych i wielopoziomowych garaży;

**Uwaga w części nie uwzględniona przez Burmistrza Mielna.**

**Uzasadnienie:**

Polityka parkingowa w studium została przyjęta w 2010 roku i nie odzwierciedla rzeczywistego zapotrzebowania na miejsca postojowe przy obecnym rozwoju transportu indywidualnego i posiadaniu w gospodarstwach domowych więcej niż jednego samochodu. Zapisy studium dopuszczają odstępstwa w zastosowaniu wskaźników postojowych w granicach do 35%, dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych. Ze względu na specyfikę lokalizacji (w bezpośrednim sąsiedztwie plaży), dopuszczonej zabudowy oraz powyżej przytoczone zapisy studium, w projekcie miejscowego planu zastosowano takie przeliczniki miejsc postojowych aby zapewnić poprawne funkcjonowanie tej części miasta.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.**

10) Uwaga złożona przez oraz osobę fizyczną w dniach 30.05.2023 r. i 02.06.2023 r. dotyczyła terenu 32UT, działki nr 875/4 i 875/5 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej w miejscowości Mielno.

Wnoszę o:

dodanie zapisu dopuszczającego, aby miejsca parkingowe dla usług: hoteli, pensjonatów, domów wczasowych i innych, obsługiwały również usługi towarzyszące ww. obiektom, takie jak np. restauracje, SPA, fitness. Zamiarem niniejszej uwagi jest to, aby nie multiplikować miejsc parkingowych do obsługi ww. obiektów, gdyż turyści korzystający z tych usług, mają miejsca parkingowe zapewnione w ramach obsługi parkingowej hotelu. Nakazanie realizacji dodatkowych miejsc parkingowych w powyżej opisanym przypadku prowadzić będzie do konieczności realizacji - nawet przy stosunkowo niewielkich inwestycjach - kilkupoziomowych garaży podziemnych.

**Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Mielna.**

**Uzasadnienie:**

Ze względu na specyfikę lokalizacji (w bezpośrednim sąsiedztwie plaży) oraz dopuszczonej zabudowy w projekcie miejscowego planu zastosowano takie przeliczniki miejsc postojowych aby zapewnić poprawne funkcjonowanie tej części miasta.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.**

11) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 18.08.2023 r. dotyczyła terenu 32UT, działki nr 875/4 i 875/5 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej w miejscowości Mielno.

Wnoszę o:

wyznaczenie dla ww. działek na terenie 32UT maksymalnej wysokości równej 16,5 m, tj. niższej niż wskazano w Załączniku nr 1 do Uchwały Nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27 kwietnia 2010 r. Zmiana Studium (...) na str. 46 dla terenu UM1-i (gdzie wskazano wysokość maksymalną 17,0 m), a która jest zgodna z aktualną analizą urbanistyczno-architektoniczną przeprowadzoną przez Organ w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy dla działek inwestora, o której mowa w Studium Zauważyć należy ponadto, że wyznaczona maksymalna wysokość zabudowy równa 12,0 m jest niewystarczająca, gdyż nie daje możliwości realizacji kondygnacji o wysokości odpowiedniej dla usług turystycznych;

**Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Mielna.**

**Uzasadnienie:**

Wskaźniki wymienione w studium są wskaźnikami maksymalnymi do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Po przeanalizowaniu zabudowy na działkach znajdujących się w sąsiedztwie w pierzei ul. Olimpijskiej (budynki na działkach nr 799 i 130) przyjęto dla tego terenu, wysokość zabudowy nawiązującą do obecnej wysokości bez dopuszczenia dominanty wysokościowej. **Budynki przedstawione na załączniku graficznym w uzasadnieniu do uwagi znajdują się po przeciwnej stronie ulicy i nie tworzą z działkami 875/4 i 875/5 jednej pierzei.** Dopuszczenie dominanty wysokościowej nie znajduje tutaj zastosowania ze względu na charakter niższej zabudowy na działkach sąsiadujących bezpośrednio.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.**

- 12) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 18.08.2023 r. dotyczyła terenu 32UT, działki nr 875/4 i 875/5 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej w miejscowości Mielno.

Wnoszę o:

wyznaczenie dla ww. działek na terenie 32UT ilości miejsc postojowych dla handlu i usług 1 mp / 30 m2 powierzchni użytkowej niezwiązanych z zakwaterowaniem turystycznym, gdyż taki wskaźnik zapewnia odpowiednią ilość miejsc parkingowych przy jednoczesnym zachowaniu racjonalnej tj. niegigantycznej powierzchni parkingów;

**Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Mielna.**

**Uzasadnienie:**

Polityka parkingowa w studium została przyjęta w 2010 roku i nie odzwierciedla rzeczywistego zapotrzebowania na miejsca postojowe przy obecnym rozwoju transportu indywidualnego i posiadaniu w gospodarstwach domowych więcej niż jednego samochodu. Zapisy studium dopuszczają odstępstwa w zastosowaniu wskaźników postojowych w granicach do 35%. Odstępstwo to jednakże służy wyłącznie ewentualnemu zmniejszeniu ilości miejsc postojowych, w uzasadnionych przypadkach. Ustalenie to miało na celu wskazanie, jakiego minimalnego wskaźnika miejsc postojowych nie można w planie miejscowym obniżyć. Nie oznacza to, że w zapisach planu miejscowego nie można zastosować wyższego wskaźnika. Przyjęte parametry zwiększające liczbę miejsc postojowych nie naruszają zatem zasad polityki parkingowej ustalonych w studium. Większa liczba miejsc postojowych wymagana w stosunku do nowych obiektów usługowych wpłynie na polepszenie warunków komunikacyjnych w mieście.

Ze względu na specyfikę miejscowości, dopuszczoną zabudowę oraz powyżej przytoczone zapisy studium, w projekcie miejscowego planu zastosowano takie przeliczniki miejsc postojowych aby zapewnić poprawne funkcjonowanie tej części miasta.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.**

- 13) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 18.08.2023 r. dotyczyła terenu 32UT, działki nr 875/4 i 875/5 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej w miejscowości Mielno.

Wnoszę o:

dopuszczenie dla działek jw. na terenie 32UT, w §51 pkt 1 lit. a na str. 29, lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako uzupełnienie zabudowy usługowej, której powierzchnia użytkowa

nie przekroczy 20% powierzchni zabudowy usługowej. Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jest konieczne dla właściwego funkcjonowania zabudowy usługowej - turystycznej, gdyż stanowić będzie zaplecze mieszkalne dla właścicieli nieruchomości oraz osób pracujących w lokalach usługowych.

**Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Mielna.**

**Uzasadnienie:**

Po przeanalizowaniu zabudowy na terenie 32UT oraz zgodnie z zapisami studium: „1) obszary funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe gminy uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy oraz prognozowane potrzeby. Zasięgi wydzieleni terenów (np. MU, U) i/lub obszarów (np. w I, II, III itd.) w jednorodnym obszarze strefy mogą być korygowane w trybie opracowywania planów miejscowych i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium;”, przyjęto dla tego terenu wyłącznie funkcję usługową ze względu na planowany rozwój tej części miasta jako związanej z rozwojem turystyki.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.**

14) Uwaga złożona przez VILLA VERONA MIELNO Sp. z o.o. w dniu 18.08.2023 r. dotyczyła terenu 32UT, działki nr 875/4 i 875/5 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej w miejscowości Mielno.

Wnoszę o:

wyznaczenie dla ww. działek na terenie 32UT maksymalnej wysokości równej 16,5 m, tj. niższej niż wskazano w Załączniku nr 1 do Uchwały Nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27 kwietnia 2010 r. Zmiana Studium (...) na str. 46 dla terenu UM1-i (gdzie wskazano wysokość maksymalną 17,0 m), a która jest zgodna z aktualną analizą urbanistyczno-architektoniczną przeprowadzoną przez Organ w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy dla działek inwestora, o której mowa w Studium Zauważyć należy ponadto, że wyznaczona maksymalna wysokość zabudowy równa 12,0 m jest niewystarczająca, gdyż nie daje możliwości realizacji kondygnacji o wysokości odpowiedniej dla usług turystycznych;

**Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Mielna.**

**Uzasadnienie:**

Wskaźniki wymienione w studium są wskaźnikami maksymalnymi do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Po przeanalizowaniu zabudowy na działkach znajdujących się w sąsiedztwie w pierzei ul. Olimpijskiej (budynki na działkach nr 799 i 130) przyjęto dla tego terenu, wysokość zabudowy nawiązującą do obecnej wysokości bez dopuszczenia dominanty wysokościowej. **Budynki przedstawione na załączniku graficznym w uzasadnieniu do uwagi znajdują się po przeciwnej stronie ulicy i nie tworzą z działkami 875/4 i 875/5 jednej pierzei.** Dopuszczenie dominanty wysokościowej nie znajduje tutaj zastosowania ze względu na charakter niższej zabudowy na działkach sąsiadujących bezpośrednio.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.**

15) Uwaga złożona przez VILLA VERONA MIELNO Sp. z o.o. w dniu 18.08.2023 r. dotyczyła terenu 32UT, działki nr 875/4 i 875/5 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej w miejscowości Mielno.

Wnoszę o:

wyznaczenie dla ww. działek na terenie 32UT ilości miejsc postojowych dla handlu i usług 1 mp / 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej niezwiązanych z zakwaterowaniem turystycznym, gdyż taki wskaźnik zapewnia odpowiednią ilość miejsc parkingowych przy jednoczesnym zachowaniu racjonalnej tj. niegigantycznej powierzchni parkingów;

**Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Mielna.**

**Uzasadnienie:**

Polityka parkingowa w studium została przyjęta w 2010 roku i nie odzwierciedla rzeczywistego zapotrzebowania na miejsca postojowe przy obecnym rozwoju transportu indywidualnego i posiadaniu w gospodarstwach domowych więcej niż jednego samochodu. Zapisy studium dopuszczają odstępstwa

w zastosowaniu wskaźników postojowych w granicach do 35%. Odstępstwo to jednakże służy wyłącznie ewentualnemu zmniejszeniu ilości miejsc postojowych, w uzasadnionych przypadkach. Ustalenie to miało na celu wskazanie, jakiego minimalnego wskaźnika miejsc postojowych nie można w planie miejscowym obniżyć. Nie oznacza to, że w zapisach planu miejscowego nie można zastosować wyższego wskaźnika. Przyjęte parametry zwiększające liczbę miejsc postojowych nie naruszają zatem zasad polityki parkingowej ustalonych w studium. Większa liczba miejsc postojowych wymagana w stosunku do nowych obiektów usługowych wpłynie na polepszenie warunków komunikacyjnych w mieście.

Ze względu na specyfikę miejscowości, dopuszczoną zabudowę oraz powyżej przytoczone zapisy studium, w projekcie miejscowego planu zastosowano takie przeliczniki miejsc postojowych aby zapewnić poprawne funkcjonowanie tej części miasta.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.**

16) Uwaga złożona przez VILLA VERONA MIELNO Sp. z o.o. w dniu 18.08.2023 r. dotyczyła terenu 32UT, działki nr 875/4 i 875/5 przy ul. Olimpijskiej i Chmielnej w miejscowości Mielno.

Wnoszę o:

dopuszczenie dla działek jw. na terenie 32UT, w §51 pkt 1 lit. a na str. 29, lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako uzupełnienie zabudowy usługowej, której powierzchnia użytkowa nie przekroczy 20% powierzchni zabudowy usługowej. Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jest konieczne dla właściwego funkcjonowania zabudowy usługowej - turystycznej, gdyż stanowić będzie zaplecze mieszkalne dla właścicieli nieruchomości oraz osób pracujących w lokalach usługowych.

**Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Mielna.**

**Uzasadnienie:**

Po przeanalizowaniu zabudowy na terenie 32UT oraz zgodnie z zapisami studium: „1) obszary funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe gminy uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy oraz prognozowane potrzeby. Zasięgi wydzielen terenów (np. MU, U) i/lub obszarów (np. w I, II, III itd.) w jednorodnym obszarze strefy mogą być korygowane w trybie opracowywania planów miejscowych i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium;”, przyjęto dla tego terenu wyłącznie funkcję usługową ze względu na planowany rozwój tej części miasta jako związanej z rozwojem turystyki.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ MIELNA: podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVIII/790/2023

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 29 września 2023 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, 1273, 1407, 1429, 1641, 1693) Rada Miejska Mielna rozstrzyga, co następuje:

#### **I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych miasta i gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu miasta i gminy zalicza się:

- budowę dróg miejskich wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne miasta i gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu miasta i gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne miasta i gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których miasto i gmina jest zarządcą - czyli dróg miejskich.

#### **II. Budowa dróg wraz z ich oświetleniem**

W granicach planu nie przewiduje się budowy nowych dróg miejskich.

#### **III. Uzbrojenie terenu**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

Zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej.

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:**

Odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej.

#### **IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu miasta i gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby miasto i gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów miasta i gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

#### **V. Zasady prowadzenia polityki finansowej**

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej miasta i gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVIII/790/2023

Rady Miejskiej Mielna

z dnia 29 września 2023 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**