

**UCHWAŁA nr XLIII/74/2009**  
**Rady Gminy Kosakowo**  
**z dnia 28 października 2009r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach  
na południe od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków**

Na podstawie: art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) i art.18, ust.2, pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) w wykonaniu uchwały XXV/86/2008 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 14 października 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach na południe od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków

**Rada Gminy w Kosakowie uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Mosty Południe jako zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach na południe od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków,
2. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 137 ha.
3. Granice terenu objętego planem określa załącznik do uchwały XXV/86/2008 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 14 października 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Granice przebiegają następująco:
  - 1) od północy wzdłuż kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków;
  - 2) od południa, wschodu i zachodu wzdłuż granicy obrębu geodezyjnego Mosty.

**§ 2.**

1. Integralną częścią uchwały jest:
  - 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu.
  - 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
  - 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
  - 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne. Przepisy ogólne zawierają m.in. wyjaśnienie zasad konstrukcji planu oraz definicje terminów użytych w planie;
  - 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
  - 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
  - 4) Rozdział 4 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
  - 5) Rozdział 5 – Ochrona gruntów rolnych i leśnych;
  - 6) Rozdział 6 – Przepisy końcowe.

**§ 3.**

Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) **budynki zamieszkania zbiorowego** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:
  - a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, internat, dom studencki,
  - b) związane ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko,
  - c) inne specjalistyczne – budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;
- 2) **dostęp do terenu:**
  - a) dostęp ogólny – należy przez to rozumieć dostęp do terenu nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby,
  - b) dostęp publiczny – należy przez to rozumieć dostęp do terenu nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi. Wstęp na teren o dostępie publicznym zapewniony jest każdej osobie spełniającej warunki o charakterze organizacyjnym (np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, dostęp w określonym celu) lub finansowym (np. bilety wstępu, ustalone opłaty za korzystanie z terenu czy obiektu);
- 3) **funkcje usługowe** (usługi) – należy przez to rozumieć:
  - a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
  - b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,

c) rzemiosło usługowe – rozumiane jako działalność usługowa a nie produkcyjna, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, tapicer, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń, oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;

**4) funkcje usług turystycznych** (usługi turystyczne) – należy przez to rozumieć usługi hotelarskie rozumiane jako krótkotrwale wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Mogą być świadczone:

a) w obiektach hotelarskich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe, kempingi. Obiekty hotelarskie zalicza się do budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem pól biwakowych i kempingów,

b) w innych obiektach, spełniających wymogi ustawy o usługach turystycznych,

c) a także w formie wynajmowanych przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych (tzw. agroturystyka), o ile spełniają wymogi ustawy o usługach turystycznych;

**5) funkcje mieszkaniowe** (zabudowa mieszkaniowa) – należy przez to rozumieć:

a) zabudowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, przy czym budynkami mieszkalnymi jednorodznymi są budynki wolnostojące albo budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Budynek jednorodzinny stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość, dopuszcza się w nim wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

b) zabudowa letniskowa – obiekty przeznaczone do rekreacji indywidualnej tzn. do okresowego wypoczynku,

- wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami i budynkami gospodarczymi oraz obiektami małej architektury. Zabudową mieszkaniową nie są budynki w zabudowie zagrodowej;

**6) funkcje przemysłowe** – rozumie się przez to wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło produkcyjne i inna działalność komercyjna na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;

**7) funkcje obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, lakiernie;

**8) front działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

**9) kondygnacja** – należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie a górną stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle nie mniej niż 2,0m, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna lub kotłownia gazowa;

a) kondygnacja nadziemna – należy przez to rozumieć kondygnację, której górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację,

b) kondygnacja podziemna – należy przez to rozumieć kondygnację, której więcej niż połowa wysokości w świetle, ze wszystkich stron budynku, znajduje się poniżej poziomu przylegającego do niego, projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;

**10) nieprzekraczalna linia zabudowy** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:

- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,

- w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;

**11) miejsce postojowe** – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

**12) nośnik reklamowy** – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;

a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,

b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> nie jest reklamą wbudowaną;

**13) powierzchnia terenu biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;

**14) powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;

**15) wartościowy drzewostan** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami),

b) drzewa i krzewy objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,

c) drzewa i krzewy, na usunięcie, których zezwolenie wydaje odpowiedni organ,

d) drzewa i krzewy, za usunięcie, których pobierana jest prawem przewidziana opłata;

**16) zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;

**17) zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

#### § 4.

1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.
2. Ustalenia tekstowe planu, ogólne dla całego obszaru objętego planem dotyczą elementów struktury funkcjonalno przestrzennej, w tym systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej.
3. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych są zawarte w karcie terenu. Dla każdego terenu ustala się:
  - 1) oznaczenie terenu;
  - 2) przeznaczenie terenu;
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 6) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
  - 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 11) ustalenia obsługi komunikacyjnej;
  - 12) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej;
  - 13) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
  - 14) stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).
4. Ustalenia szczegółowe dla terenów systemu komunikacji, zawarte w Rozdziale 4 maja jednolity układ formalny. Dla każdego terenu ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu;
  - 2) parametry i wyposażenie;
  - 3) inne ustalenia;
  - 4) stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

#### § 5.

1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.
2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem adresowym, gdzie określa się położenie terenu elementarnego, przeznaczenie terenu, kolejny numer terenu elementarnego oraz, dla terenów systemu komunikacji klasę ulicy.
3. Dla terenów wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.
4. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania. Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny; mogą istnieć fragmenty terenu nienależące do żadnego z wydzieleni wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleni wewnętrznych.
5. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem adresowym. Numer adresowy składa się z oznaczeń cyfrowych i literowych. Oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego zawiera:
  - 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
  - 2) oraz numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

#### § 6.

Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:

1. Granicę obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Linie rozgraniczające, w tym:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, tj. granice terenu elementarnego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania, tj. granice wydzielenia wewnętrznego.
3. Oznaczenia terenów, w tym:
  - 1) oznaczenie terenu elementarnego, wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu; kolejny numer terenu elementarnego;
  - 2) oznaczenie terenów wydzieleni wewnętrznych, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi tereny o różnych zasadach zagospodarowania.
4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:
  - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
  - 3) UU – tereny zabudowy usługowej;
  - 4) UO – tereny usług oświaty;

- 5) US – tereny usług sportu;
  - 6) ZP - tereny zieleni urządzonej;
  - 7) R – tereny rolnicze.
5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) szpalery drzew.
6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) granica Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, otuliny rezerwatu „Mechelińskie Łąki”, obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB 220032 „Zatoka Pucka”, obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 220032 ; „Zatoka Pucka i Półwysep Helski”;
  - 2) granica otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
  - 3) tereny powierzchni biologicznie czynnych z zadrzewieniami (biogrupy);
  - 4) tereny powierzchni biologicznie czynnych.
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) obiekt i obszar wpisany do rejestru zabytków;
  - 2) obiekt wpisany do ewidencji zabytków;
  - 3) pomnik, miejsce pamięci;
  - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.
8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy.
9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) oznaczenie granicy pasa ochronnego brzegu morskiego;
  - 2) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią.
10. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji, w tym:
- 1) tereny dróg publicznych:
    - a) KD.Z – ulica klasy Z - zbiorcza,
    - b) KD.L – ulica klasy L - lokalna,
    - c) KD.D – ulica klasy D – dojazdowa,
    - d) KD.PJ – publiczny ciąg pieszo-jezdny,
  - 2) wewnętrzny układ drogowy:
    - a) KD.W – dojazd, ciąg pieszo-jezdny,
    - b) KX – ciąg pieszy,
    - c) przebieg ścieżki dydaktycznej,
    - d) przebieg trasy rowerowej.
11. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
- 1) KS – tereny kanału zrzutowego;
  - 2) W – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;
  - 3) Ks – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej - przepompownie ścieków;
  - 4) E – tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną - stacje transformatorowe;
  - 5) G – tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu

#### § 7.

##### Przeznaczenie terenu

Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> na całym terenie objętym planem.

#### § 8.

##### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy obowiązuje zachowanie zasad ładu przestrzennego wynikających z tradycji budowlanych Kaszub. Obowiązuje zakaz stosowania następujących form zabudowy:

- 1) kwadratowy rzut budynku (mieszkalnego i gospodarczego);
- 2) nadmierne wyniesiona kondygnacja podziemna (piwnica), ponad 1 m n.p.t.; w przypadku zabudowy sytuowanej w miejscach jej historycznego występowania tj. wzdłuż ulic Gdyńskiej i Szkolnej oraz w całym terenie elementarnym 04.MN wartość ta wynosi 0,5m n.p.t.;
- 3) dachy o zbyt zróżnicowanej formie, dachy o niesymetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dachy, których główne połacie nie posiadają wspólnej kalenicy, dachy o obcej kulturowo formie (np. góralskie);
- 4) stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych;
- 5) stosowanie ogrodzeń wyższych niż 1,5m;
- 6) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów podstawowych dalekich od naturalnych barw stosowanych w elewacjach w przeszłości.

2. W kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy pożądana jest kontynuacja tradycji budowlanej Kaszub poprzez nawiązanie do następujących typów zabudowy lub detalu architektonicznego:

- 1) typ 1, wywodzący się z form budynków mieszkalnych, to zabudowa o następujących cechach:
  - a) maksymalna powierzchnia w obrysie planu głównego korpusu budynku: 140 m<sup>2</sup>,
  - b) rzut budynku o kształcie wydłużonego prostokąta, proporcje planu budynku a/b: od 1÷1,4 do 1÷1,8,

- c) bryła: zwarta; bez ścianki kolankowej;
  - d) maksymalna wysokość budynku (mierzona do poziomu kalenicy): 9 m, w tym: jedna kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe,
  - e) materiały budowlane ścian obwodowych: belki drewniane, cegła ceramiczna; ściany z czerwonej licówki lub tynkowane; dopuszczalna konstrukcja mieszana murowano-drewniana oraz konstrukcja ryglowa,
  - f) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, holenderka,
  - g) geometria dachu: dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, kąt nachylenia połaci dachowych  $38^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
  - h) dopuszcza się podmurówkę przy użyciu materiałów wykończenia takich jak kamień lub materiały jak dla ścian obwodowych,
  - i) maksymalna różnica poziomów między terenem a podłogą parteru budynku: +0,5 m,
  - j) stolarka okienna: drewniana; o proporcjach wydłużonych prostokątów w układzie wertykalnym (pionowym), o symetrycznym rozmieszczeniu w ścianie, możliwość zastosowania podziału wewnątrzokiennego szprosami (max. na sześć podobnych pól); w obiektach wznoszonych z cegły licówki możliwość zaprojektowania okien z lukowym lub prostym nadprożem,
  - k) stolarka drzwiowa: drewniana, płycinowa i płycinowo-ramowa,
  - l) możliwość zaprojektowania ganku, drewnianego lub murowanego o wysokości nie większej niż poziom okapu budynku; o maksymalnej szerokości równej 1/3 szerokości elewacji obiektu, ganek przekryty dachem dwuspadowym lub jednospadowym (tylko o spadku w kierunku od ściany budynku, do której przylega); zalecany kąt nachylenia połaci ganku: do  $22^{\circ}$ ; możliwość zaprojektowania wystawki - o szerokości co najwyżej równej 1/3 szerokości elewacji obiektu, o wysokości równej lub prawie równej wysokości głównego korpusu budynku (max. do poziomu jego kalenicy);
- 2) typ 2, wywodzący się z form budynków gospodarczych, to zabudowa o następujących cechach:
- a) maksymalna powierzchnia w obrysie planu głównego korpusu budynku: 150 m<sup>2</sup>,
  - b) rzut budynku o kształcie wydłużonego prostokąta, proporcje planu budynku a/b: od 1÷2,0 do 1÷4,5, bryła: prosta, zwarta,
  - c) maksymalna wysokość budynku (mierzona do poziomu kalenicy): 8 m, w tym: jedna kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe,
  - d) konstrukcja murowana lub murowano-drewniana,
  - e) fundament: kamień lub cegła,
  - f) geometria dachu: dwuspadowy o nachyleniu połaci  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ; kryty dachówką;
- 3) typ 3, wywodzący się z form budynków gospodarczych, to zabudowa o następujących cechach:
- a) maksymalna powierzchnia w obrysie planu głównego korpusu budynku: 150 m<sup>2</sup>,
  - b) rzut budynku o kształcie wydłużonego prostokąta, proporcje planu budynku a/b: od 1÷1,8 do 1÷2,2, bryła: prosta, zwarta,
  - c) maksymalna wysokość budynku (mierzona do poziomu kalenicy): 9 m,
  - d) konstrukcja: budynek drewniany lub murowany lub murowano-drewniany,
  - e) fundament: kamień lub cegła,
  - f) geometria dachu: dwuspadowy o nachyleniu połaci  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ; kryty papą.
3. W kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy pożądana jest kontynuacja tradycji w zakresie
- 1) szczytowego sytuowania budynków mieszkalnych na wąskich działkach, zwłaszcza wzdłuż ulicy Szkolnej;
  - 2) stosowania ogrodzeń drewnianych i żywopłotów (naturalnych i formowanych).

## § 9.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Na terenie objętym planem występują następujące formy ochrony środowiska, w tym:
- 1) formy prawne ochrony przyrody powoływane na podstawie ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. (DZ. U. Nr 92, poz. 880), zaznaczone odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu:
    - a) niewielka północna część obszaru położona jest na terenie otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, granica otuliny parku biegnie wzdłuż dróg oznaczonych w planie jako KD.Z.01 do skrzyżowania z drogą KD.L.03, dalej po drodze KD.L.03,
    - b) Obszar Natura 2000 - PLB220005 „Zatoka Pucka”, otulina rezerwatu „Mechelińskie Łąki”, Nadmorski Park Krajobrazowy, obszar Natura 2000 PLH 220032 „Zatoka Pucka i Półwysep Helski” - granica wszystkich wymienionych form ochrony biegnie wzdłuż kanału zrzutowego ścieków;
  - 2) ponadto teren położony jest w granicach zbiornika wód podziemnych GZWP – 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy.
2. Na terenie objętym planem występują następujące pomniki przyrody objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody:
- 1) grupowy pomnik znajdujący się w terenie elementarnym KD.D.06 i KD.D.07 obejmujący aleję 30 lip drobnolistnych rosnących wzdłuż ul. Lipowej, Nr rejestru. WKP 72;
    - a) aleja objęta jest również strefą ochrony konserwatorskiej; wszelkie działania i inwestycje wymagają uzyskania pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
    - b) ochronie podlega starodrzew jak również nawierzchnia i wszelkie urządzenia wzdłuż drogi,
    - c) wyklucza się lokalizację wjazdów na posesję z zabytkowej alei; dopuszcza się lokalizację istniejących zjazdów pod warunkiem, że nie istnieje możliwość innego dojazdu,
    - d) obowiązuje uzupełnianie drzewostanu alei w miejscach jego historycznego występowania;
  - 2) kasztanowiec biały rosnący przy zabudowaniach dworku na działce prywatnej w terenie elementarnym 05.MU, Nr rejestru. WKP 487,
    - w odniesieniu do pomników przyrody obowiązują akty przepisów prawnych uznających ich status, zabrania się niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu podlegającego ochronie jako pomnik przyrody oraz obowiązuje strefa szerokości 15m od pomnika przyrody wolna od inwestycji; w przypadku konieczności uzyskania odstępowstwa od strefy 15 m od pomnika przyrody, ze względu na brak możliwości zlokalizowania inwestycji poza tą strefą, należy wystąpić do właściwego organu.
3. Ustala się następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad kształtowania i ochrony zasobów i walorów środowiska dla terenu objętego planem:
- 1) Wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj:
    - a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych, pogarsza walory estetyczne środowiska lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska
    - b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,

- c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
  - d) w przypadku awarii powodujących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi,
  - e) związanych z recyklingiem (rozumie się przez to taki odzysk odpadów, który polega na powtórnym przetwarzaniu substancji lub materiałów zawartych w odpadach w procesie produkcyjnym w celu uzyskania substancji lub materiału o przeznaczeniu pierwotnym lub o innym przeznaczeniu, w tym też recykling organiczny, z wyjątkiem odzysku energii);
- 2) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje:
- a) budowa kanalizacji sanitarnej dla projektowanej zabudowy, zgodnie z zasadami ustalonymi w planie,
  - b) zapewnienie należytej ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z terenów przemysłowych, komunikacyjnych i innych utwardzonych poprzez separację zanieczyszczeń; odprowadzane wody opadowe powinny spełniać obowiązujące w tym zakresie normy,
  - c) wprowadzanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do nowych posesji, terenach rekreacji i zieleni w szczególności na obszarach o nachyleniach przekraczających 5 %,
  - d) zakaz zmian stosunków wodnych na, oznaczonych na rysunku planu, terenach podmokłych położonych w sąsiedztwie granic rezerwatu „Mechelińskie Łąki”. Dopuszcza się możliwość udrożnienia istniejących rowów melioracyjnych.
4. Zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

## § 10.

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ochronie w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi podlega jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków znajdujący się w terenie elementarnym 05.MU, jakim jest dwór (zespół dworsko-parkowy) nr rej. 573 z dnia 04.01.1972. Wszelkie działania w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac przy obiekcie zabytkowym.
2. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej założenia dworsko - parkowego, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. W strefie ochrony konserwatorskiej działania, które wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zostały określone w art.36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr162, poz. 1568).
- 1) w strefie tej położone są: fragment terenu elementarnego 05.MU oraz jednostki oznaczone na rysunku planu jako KD.D.06 i KD.D.07;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady:
- a) ochrona zieleni historycznej, w tym zadrzewień wzdłuż dróg oraz zieleni wysokiej związanej z historyczną zabudową,
  - b) ochrona historycznych nawierzchni komunikacyjnych oraz elementów małej architektury, w tym ogrodzeń,
  - c) uzupełnianie drzewostanu alei w miejscach jego historycznego występowania,
  - d) wyklucza się lokalizację wjazdów na posesje z zabytkowej alei; dopuszcza się lokalizację istniejących zjazdów pod warunkiem, że nie istnieje możliwość innego dojazdu.
3. Ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu obiekty zabytkowe, znajdujące się w ewidencji WKZ lub wskazane do ochrony przez WKZ:
- 1) budynek mieszkalny i gospodarczy przy ul. Szkolnej 53, znajdujący się w terenie elementarnym 04.MN;
  - 2) budynek mieszkalny i gospodarczy przy ul. Gdyńskiej 16, znajdujący się w terenie elementarnym 05.MU;
  - 3) budynek mieszkalny przy ul. Gdyńskiej 30, znajdujący się w terenie elementarnym 05.MU;
  - 4) budynek mieszkalny i gospodarczy przy ul. Ogrodowej 1, znajdujący się w terenie elementarnym 44.MN;
  - 5) budynek mieszkalny i gospodarczy przy ul. Gdyńskiej 3, znajdujący się w terenie elementarnym 44.MN;
  - 6) budynek dawnej szkoły i budynek gospodarczy przy ul. Gdyńskiej 13, znajdujący się w terenie elementarnym 58.MU;
- w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych. Wszelkie działania dotyczące zabytkowej zabudowy wymagają uzgodnienia z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi. W obiektach tych dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektów zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, przy zachowaniu ich w możliwie niezmienionym kształcie.
4. Dla stanowiska archeologicznego – cmentarzyska płaskiego grobów skrzynkowych datowanych na wczesną epokę żelaza, oznaczonego na rysunku planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. W granicach stref działalności budowlana winna być poprzedzona badaniami. Zgodnie z art.31 ustawy o ochronie zabytków z dnia 23 lipca 2003r. (Dz.U. Nr 162 z 2003r., poz. 1568):
- 1) koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji pokrywa inwestor zainteresowany finansowaniem robót budowlanych przy zabytku;
  - 2) szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych przy zabytku wojewódzki konserwator zabytków ustala w drodze decyzji.
5. Ochronie konserwatorskiej podlega oznaczona na rysunku planu zabytkowa aleja; wszelkie działania i inwestycje wymagają uzyskania pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
- 1) ochronie podlega starodrzew jak również nawierzchnia i wszelkie urządzenia wzdłuż drogi;
  - 2) wyklucza się lokalizację wjazdów na posesje z zabytkowej alei; dopuszcza się lokalizację istniejących zjazdów pod warunkiem, że nie istnieje możliwość innego dojazdu;
  - 3) obowiązuje uzupełnianie drzewostanu alei w miejscach jego historycznego występowania.

## § 11.

### Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

Pas nadbrzeżny jest obszarem bezpośredniego zagrożenia powodzią i lokalizowane w nim przedsięwzięcia wymagają decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego zwalniającej z zakazów określonych w art.82 ustawy Prawo Wodne (t.j. Dz.U. 01.115.1229 z późniejszymi zmianami). Teren do rzędnej +2,5 m n.p.m. zagrożony zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego. Teren do rzędnej +1,25 m n.p.m. zagrożony zalaniem w wyniku podnoszenia się poziomu wód gruntowych. Konieczne jest:

- 1) zastosowanie rozwiązań technicznych chroniących przedmiotową inwestycję przed powodzią morską do rzędnej +2,5 m n.p.m.;

2) zastosowanie rozwiązań technicznych chroniących przedmiotową inwestycję przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej +1,25 m n.p.m.; Teren na wschód od ulicy Gdyńskiej położony jest w pasie ochronnym, stanowiącym część pasa nadbrzeżnego. Granice pasa ochronnego na terenie Gminy Kosakowo ustalone zostały w Zarządzeniu nr 17 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 13 października 2004 roku. Zgodnie z art. 37 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich RP i administracji morskiej (tj. Dz.U. z 2003 r. nr 153, poz. 1502) na terenie pasa ochronnego pozwolenia wodnoprawne, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzje o pozwoleniu na budowę oraz decyzje w sprawie zmian w zalesianiu, zadrzewianiu, tworzeniu obwodów łowieckich wymagają uzgodnienia z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

## § 12.

### Scalanie i podział nieruchomości

1. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów.
2. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.
4. Dopuszczalne zróżnicowanie wielkości poszczególnych działek nie może przekroczyć wartości 10% minimalnej powierzchni działki ustalonej dla podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego w ustaleniach szczegółowych.
5. Dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego w ustaleniach szczegółowych.
6. Ustala się następujące warunki podziału terenu elementarnego na działki:
  - 1) dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych niegraniczących w ustalonych w planie ulicami i dojazdami, obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 5 m;
  - 2) dla obsługi co najmniej 5 nowych działek budowlanych niegraniczących w ustalonych w planie ulicami i dojazdami, obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości minimalnej 8m;
  - 3) w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5x 12,5m;

## § 13.

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

1. W ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.
2. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Niezgodne z planem istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom bez prawa powiększania kubatury budynku.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną istniejącą legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodną z planem.
4. Przyjęty w kartach terenu kąt nachylenia połaci dachowych nie obowiązuje w przypadku rozbudowy istniejących budynków z dachami płaskimi.
5. Wyklucza się rozbudowę obiektów i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu i niespełniających ustaleń niniejszego planu. Ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów/ zespołów lub ich przebudowy zgodnej z ustaleniami planu.
6. Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

## § 14.

### Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Układ dróg publicznych tworzą:
  - 1) ulice klasy Z – zbiorcze, oznaczone na rysunku planu jako KD.Z.,
  - 2) ulice klasy L – lokalne, oznaczone na rysunku planu jako KD.L.
  - 3) ulice klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu jako KD.D.
2. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą dojazdy, ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze oznaczone na rysunku planu.
3. Na obszarze położonym w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązuje zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych na terenach dróg i parkingów, placów manewrowych.
4. Ustala się przebieg tras rowerowych, usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu jako KD.Z.01, KD.Z.02 i 01.KS, 59.KS, 60.KS.
5. Zgodnie z zasadami planu ochrony rezerwatu Mechelińskie Łąki ustala się przebieg ścieżki dydaktycznej, oznaczonej na rysunku planu.
6. Obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki z zachowaniem następujących wskaźników miejsc parkingowych:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej 2 miejsca postojowe na działce;
  - 2) lokalizacja jednorodzinny budynek mieszkalny o powierzchni ogólnej większej niż 150m<sup>2</sup> wymaga zapewnienia dodatkowo na działce miejsc postojowych w ilości 1 miejsce postojowe na każde kolejne 30m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej budynku;
  - 3) dla pozostałych form zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie;
  - 4) dla innych obiektów nie mniej niż 1 miejsce na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu lub 1 miejsce postojowe na trzech użytkowników;
  - 5) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się lokale i obiekty usługowe o powierzchni użytkowej do 30m<sup>2</sup>.
7. Na wszystkich terenach układu komunikacyjnego obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury: obiekty małej architektury nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
  - 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych: zakaz umieszczania wszelkich nośników reklamowych;

- 3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo handlowych: zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo handlowych;
- 4) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych: urządzenia techniczne nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleni nie może powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie może kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi.

## § 15.

### Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy

#### 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

- 1) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:
  - a) w wyznaczonych pasach technicznych, stanowiących obszar wynikający z możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej,
  - b) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
  - c) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania.
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu wyznaczają pasy techniczne w korytarzach infrastruktury technicznej niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenu usytuowanych poza korytarzami infrastruktury technicznej w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych
- 2) linie rozgraniczające dróg, ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz pasów technicznych oznaczonych na rysunku planu,
- 3) dla pasów technicznych rezerwuje się tereny określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych i oznaczone na rysunku planu.

#### 2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy będzie się odbywać z istniejącego systemu wodociągowego wsi Mosty poprzez rozbudowę sieci wodociągowej o układzie pierścieniowo-promienistym;
- 3) lokalne ujęcie wody Mosty I pozostaje jako awaryjne źródło wody, obszar objęty planem zaopatrywany będzie z ujęcia wody Mosty II;
- 4) wodę dla celów p.poż. zapewnią się z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty oraz z istniejących zbiorników p.poż.

#### 3. Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do istniejącej oczyszczalni ścieków „Dębogórze” poprzez system kanalizacji sanitarnej.
- 2) ścieki z istniejącej i projektowanej zabudowy odprowadzane będą lokalną kanalizacją grawitacyjno pompową do istniejących i projektowanych przepompowni ścieków, przewiduje się budowę pięciu lokalnych przepompowni ścieków;
- 3) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje likwidacja szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych.

#### 4. Ustala się następujące zasady budowy systemu kanalizacji deszczowej:

- 1) na terenach projektowanej zabudowy przewiduje się budowę systemu kanalizacji deszczowej odprowadzającej ścieki deszczowe z terenów zabudowy do istniejących rowów oraz do istniejących cieków;
- 2) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg mogą być zebrane w system kanalizacji deszczowej lub mogą być odprowadzane do ziemi poprzez rowy. Na obszarze położonym w granicach pasa nadbrzeżnego wody opadowe z terenów dróg i parkingów, placów manewrowych, odprowadzane do środowiska należy oczyścić zgodnie z wymogami obowiązującego prawa.
- 3) wody opadowe na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej mogą być odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowywane w granicach własnej działki;
- 4) ścieki deszczowe z terenów usługowo-przemysłowych mogą być odprowadzone do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowane w granicach własnej działki jednak przed ich odprowadzeniem należy je oczyścić w urządzeniach zlokalizowanych w granicach własnego terenu;
- 5) przed odprowadzeniem wód opadowych do rowów istnieje możliwość ich retencji na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela/zarządcę rowów;
- 6) system kanalizacji deszczowej powinien być wyposażony w niezbędne, wynikające z przepisów prawa, urządzenia i rozwiązania chroniące środowisko;
- 7) na wprowadzenie ścieków deszczowych do środowiska (rowów, cieków) należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne.

#### 5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na terenie całej miejscowości;
- 2) budowę sieci SN i nn realizuje się:
  - a) w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej,
  - b) w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
  - c) po innych trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania;
- 3) ustala się zasady lokalizacji stacji transformatorowych: dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych i przebudowę istniejących, poza wyznaczonymi w niniejszym planie, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej.

#### 6. Obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

#### 7. Obowiązuje zaopatrzenie w gaz z wiejskiej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł.

#### 8. Obowiązuje utylizacja odpadów stałych poza terenem objętym planem. Regulamin gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kosakowo określają stosowne uchwały Rady Gminy Kosakowo.



### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych znajdujących się na terenie planu**

##### **§ 16.**

###### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.KS o powierzchni 0,73 ha**

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren kanału zrzutowego odprowadzającego ścieki z oczyszczalni w Dębogórze do Zatoki Puckiej.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nie ustala się.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - 1) teren znajduje się częściowo w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, otuliny rezerwatu „Mechelińskie Łąki”, obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLH 220032 „Zatoka Pucka”, obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 220032 „Zatoka Pucka i Półwysep Helski” oznaczonych na rysunku planu. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9;
  - 2) w przypadku poboru oczyszczonych ścieków do ługowania kawem i zrzutu solanki do kanału należy przyjąć także rozwiązania techniczne, które gwarantują spełnienie wymogów ochrony środowiska zarówno w trakcie transportu solanki jak jej zrzutu do Zatoki Puckiej. Niezbędne uzgodnienie z gestorem kanału zrzutowego.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
- 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** w ciągu ścieżki edukacyjnej rezerwatu „Mechelińskie Łąki”, oznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację elementów informacji wizualnej - tablic informacyjnych dotyczących rezerwatu i zasad korzystania ze ścieżki a także ławek i koszy na śmieci.
- 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.
- 11. Infrastruktura techniczna:**
  - 1) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15;
  - 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV.
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

##### **§ 17.**

###### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.ZP o powierzchni 1,06 ha**

- 1. Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni urządzonej.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - 1) obowiązują zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) obowiązują nasadzenie szpaleru drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) teren położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego: nasadzenia na tym obszarze z uwagi na sąsiedztwo z rezerwatem przyrody powinny obejmować jedynie gatunki roślin zgodnych z charakterem siedliska i zasięgiem geograficznym oraz nie powodować ekspansji na terenie rezerwatu przyrody „Mechelińskie Łąki”.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
- 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, place zabaw i boiska, urządzenia sportowe.
- 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** wzdłuż kanału 01.KS należy umożliwić dojazd eksploatacyjny.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu.
- 11. Infrastruktura techniczna:**
  - 1) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15;
  - 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV.
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

## § 18.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.ZP o powierzchni 0,2 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni urządzonej;
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) teren położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego: nasadzenia na tym obszarze z uwagi na sąsiedztwo z rezerwatem przyrody powinny obejmować jedynie gatunki roślin zgodnych z charakterem siedliska i zasięgiem geograficznym oraz nie powodować ekspansji na terenie rezerwatu przyrody „Mechlińskie Łąki”.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, place zabaw i boiska, urządzenia sportowe.
6. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.
8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.
10. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu.
11. **Infrastruktura techniczna:**
  - 1) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15;
  - 2) dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
12. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
13. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

## § 19.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.MN o powierzchni 4,61 ha

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
    - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 04/1.1 dopuszcza lokalizację funkcji usługowych w formie lokali użytkowych w budynkach o innej funkcji i zajmujących powierzchnię nie więcej niż 70 % powierzchni całkowitej budynku,
    - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związanych ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich oraz zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
    - d) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
  - 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
    - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
    - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
  - 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 0,5 m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
  - 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
  - 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) teren położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego: nasadzenia na tym obszarze z uwagi na sąsiedztwo z rezerwatem przyrody powinny obejmować jedynie gatunki roślin zgodnych z charakterem siedliska i zasięgiem geograficznym oraz nie powodować ekspansji na terenie rezerwatu przyrody „Mechlińskie Łąki”.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu obiekty zabytkowe, znajdujące się w ewidencji WKZ lub wskazane do ochrony przez WKZ; obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.
5. **Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
    - a) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów,
    - b) w odległości 4m od linii rozgraniczających terenu elementarnego oznaczonego jako 02.ZP i 03.ZP oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) w odległości 4m od linii rozgraniczających wydzielenia wewnętrznego 04/1.1.ZP oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
  - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>;
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
- 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.

#### **8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

#### **10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 04/10.1.KDW, 04/10.2.KDW dla dojazdów; ustala się:
  - a) dostęp ogólny,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 6 m, wg rysunku planu,
  - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny,
  - d) obowiązuje lokalizacja placów do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

#### **11. Infrastruktura techniczna:**

- 1) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 04/11.1.Ks i 04/11.2.Ks rezerwuje się dla potrzeb lokalizacji przepompowni ścieków.

#### **12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV docelowo do skablowania. Do czasu jej skablowania w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## **§ 20.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.MU o powierzchni 4,58 ha**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
  - b) lokalizację usług komercyjnych i rzemiosła usługowego w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji;
  - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związanych ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich, oraz zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
  - d) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) na elewacjach budynków zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
  - c) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o maksymalnej powierzchni 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1 m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu, w przypadku zabudowy sytuowanej w miejscach jej historycznego występowania tj. wzdłuż ulic Gdyńskiej i Szkolnej wartość ta wynosi 0,5m n.p.t.;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) obowiązują nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlega kasztanowiec biały rosnący przy zabudowaniach dworku na działce prywatnej, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem, będący w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, Nr rejestru WKP 487. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9;
- 4) obowiązują strefa szerokości 15m od pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu wolna od inwestycji; w przypadku konieczności uzyskania odstępowania od strefy 15 m od pomnika przyrody, ze względu na brak możliwości zlokalizowania inwestycji poza tą strefą, należy wystąpić do właściwego organu;
- 3) teren położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego: nasadzenia na tym obszarze z uwagi na sąsiedztwo z rezerwatem przyrody powinny obejmować jedynie gatunki roślin zgodnych z charakterem siedliska i zasięgiem geograficznym oraz nie powodować ekspansji na terenie rezerwatu przyrody „Mechlińskie Łąki”.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ochronie w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi podlega jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków znajdujący się w terenie elementarnym 05.MU, jakim jest dwór (zespół dworsko-parkowy) nr rej. 573 z dnia 04.01.1972. Wszelkie działania w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac przy obiekcie zabytkowym;
- 2) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej założenia dworsko - parkowego, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu obiekty zabytkowe, znajdujące się w ewidencji WKZ lub wskazane do ochrony przez WKZ; Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.

#### **5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

#### **6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi powiatowej oznaczonej jako KD.Z.01,
  - b) w odległości 15m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako KD.D.06,
  - c) w odległości 6m od linii rozgraniczających pozostałych dróg i dojazdów;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 5) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 6) wysokość zabudowy: maksymalnie 12m;
- 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.

#### **8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązują zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

#### **10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązują obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 05/10.1.KDW, 05/10.2.KDW dla dojazdów; ustala się:
  - a) dostęp ogólny,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 8 m, wg rysunku planu,
  - c) obowiązują urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 3) obowiązują zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

#### **11. Infrastruktura techniczna:**

- 1) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 05/11.1.E, 05/11.2.E rezerwuje się dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowych.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## **§ 21.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.UO o powierzchni 0,94 ha**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny usług oświaty;
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację usług komercyjnych jako towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu,
- b) lokalizację zagospodarowania integralnie związanego z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu tj. placów zabaw i gier oraz urządzeń sportowych, placów gospodarczych, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną;
- c) lokalizację usług sportu, rekreacji, usług handlu, gastronomii oraz obiektów dla usług związanych z odnową biologiczną.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

### **1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:**

- a) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych powierzchni do 4m<sup>2</sup>.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach usług oświaty;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

## **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

## **5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

## **6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 6m od dróg i dojazdów;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,5;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 4) wysokość zabudowy:

- a) ilość kondygnacji: maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych,
- b) wysokość: maksymalnie 15 m;

### **5) geometria dachu:**

- a) kształt: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, stropodachy,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-45°;

### **6) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy na granicy działki.**

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.

## **8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu.

## **11. Infrastruktura techniczna:** nie ustala się.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

## **§ 22.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.MU o powierzchni 1,02 ha**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
- b) lokalizację usług komercyjnych i rzemiosła usługowego w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji;
- c) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;

### **3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.**

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

### **1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:**

- a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;

2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu, w przypadku zabudowy sytuowanej w miejscach jej historycznego występowania tj. wzdłuż ulic Gdyńskiej i Szkolnej wartość ta wynosi 0,5m n.p.t.;

3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;

4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

## **6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów,
- b) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
  - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>;
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
- 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 07/10.1.KDW dla dojazdu; ustala się:
  - a) dostęp ogólny,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 8 m, wg rysunku planu,
  - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny,
  - d) obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w wymiarach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

**11. Infrastruktura techniczna:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV docelowo do skablowania. Do czasu jej skablowania w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

**§ 23.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.MN o powierzchni 0,51 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam w budowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.

**6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów,
  - b) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
  - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
    - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,
    - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
  - 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
  - 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
  - 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
  - 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
  - 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
  - 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu;
  - 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.
- 11. Infrastruktura techniczna:** obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15.
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 24.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.MN o powierzchni 5,39 ha

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związanych ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich, oraz zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
  - c) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu,
  - d) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.1 dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej i nieuciążliwych funkcji przemysłowych w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu, w przypadku zabudowy usytuowanej w miejscach jej historycznego występowania tj. wzdłuż ulic Gdyńskiej i Szkolnej wartość ta wynosi 0,5m n.p.t.;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązuje strefa szerokości 15m od pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu wolna od inwestycji; w przypadku konieczności uzyskania odstępowania od strefy 15 m od pomnika przyrody, ze względu na brak możliwości zlokalizowania inwestycji poza tą strefą, należy wystąpić do właściwego organu.

#### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

#### 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.

#### 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości 15m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako KD.D.07,
  - b) w odległości 6m od linii rozgraniczających pozostałych dróg i dojazdów,
  - c) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
- a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
- 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:

- a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;

2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu;

2) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 09/10.1.KDW, 09/10.2.KDW dla dojazdów; ustala się:

- a) dostęp ogólny,
- b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
- c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;

3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

**11. Infrastruktura techniczna:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

1) zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV docelowo do skablowania. Do czasu jej skablowania w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

**§ 25.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.MN o powierzchni 1,22 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:**

1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
- b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związanych ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich, oraz zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
- c) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;

3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:**

1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;

2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;

3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;

4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu;



3) obowiązuje strefa szerokości 15m od pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu wolna od inwestycji; w przypadku konieczności uzyskania odstępowania od strefy 15 m od pomnika przyrody, ze względu na brak możliwości zlokalizowania inwestycji poza tą strefą, należy wystąpić do właściwego organu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości 15m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako KD.D.07,

b) w odległości 6m od linii rozgraniczających pozostałych dróg i dojazdów;

2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:

a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,

b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;

6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;

7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;

8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;

9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;

10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:

a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;

2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

**11. Infrastruktura techniczna:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 26.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.MN o powierzchni 2,71 ha

**1. Przeznaczenie terenu:**

1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związanych ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich, oraz zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,

c) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu,

d) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 11/1.1 dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej i nieuciążliwych funkcji przemysłowych w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji;

3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;

2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu, w przypadku zabudowy sytuowanej w miejscach jej historycznego występowania tj. wzdłuż ulic Gdyńskiej i Szkolnej wartość ta wynosi 0,5m n.p.t.;

3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;

4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czemi lub szarości.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu;

3) obowiązuje strefa szerokości 15m od pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu wolna od inwestycji; w przypadku konieczności uzyskania odstępowania od strefy 15 m od pomnika przyrody, ze względu na brak możliwości zlokalizowania inwestycji poza tą strefą, należy wystąpić do właściwego organu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi powiatowej oznaczonej jako KD.Z.01,

b) w odległości 15m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako KD.D.07,

c) w odległości 6m od linii rozgraniczających pozostałych dróg i dojazdów;

2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:

a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,

b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;

6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;

7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;

8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;

9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;

10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:

a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;

2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi powiatowej KD.Z.01;

2) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu;

3) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 11/10.1.KDW dla dojazdu; ustala się:

a) dostęp ogólny,

b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;

4) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 11/10.2.KX dla ciągu pieszego; ustala się:

a) dostęp ogólny,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: 3 m, wg rysunku planu;

5) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

**11. Infrastruktura techniczna:**

1) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15;

2) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 11/11.1 stanowi pas infrastruktury technicznej;

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 27.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.MN o powierzchni 1,55 ha

**1. Przeznaczenie terenu:**

1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związanych ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich, oraz zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,

c) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;

3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

## 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązuje strefa szerokości 15m od pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu wolna od inwestycji.

## 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

## 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.

## 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu: w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
  - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>;
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
- 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.

## 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

## 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi powiatowej KD.Z.01;
- 2) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 12/10.1.KDW dla dojazdu; ustala się:
  - a) dostęp ogólny,
  - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 4) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

## 11. Infrastruktura techniczna:

- 1) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 12/11.1.E rezerwuje się dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowej.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 28.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.MN o powierzchni 1,12 ha

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związanych ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich, oraz zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
  - c) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

## 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

## 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

## 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.

## 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu: w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
  - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>;
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
- 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

## 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.

## 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

## 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

## 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 13/10.1.KDW, 13/10.2.KDW dla dojazdu; ustala się:
  - a) dostęp ogólny,
  - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

## 11. Infrastruktura techniczna: obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15.

## 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

## 13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 29.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.MN o powierzchni 1,55 ha

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związanych ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich, oraz zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
  - c) lokalizację zabudowy lotniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;

- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje zachowanie terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 14/3.1 jako powierzchni biologicznie czynnej, zaleca się wprowadzenie zadrzewień w formie zwartych grup drzew i krzewów o powierzchni minimalnie 80m<sup>2</sup> każda, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 75% powierzchni tego terenu;
- 3) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

### **5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

### **6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu: w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
  - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>;
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
- 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.

### **8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;

- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

### **10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 14/10.1.KDW dla dojazdu; ustala się:
  - a) dostęp ogólny,
  - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;

- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

**11. Infrastruktura techniczna:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## **§ 30.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.MN o powierzchni 0,39 ha**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.MN o powierzchni 0,53 ha**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu 17.MN o powierzchni 0,91 ha**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
- b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związanych ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich, oraz zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
- c) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;

- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,

- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
  - 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
  - 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.
- 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
- 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu: w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;
  - 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
  - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
    - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>;
    - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
  - 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
  - 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
  - 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
  - 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
  - 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>;
    - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
  - 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
  - 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.
- 11. Infrastruktura techniczna:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15.
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 31.

**Ustalenia szczegółowe dla terenu 18.MU o powierzchni 0,48 ha**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu 19.MU o powierzchni 0,29 ha**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
  - b) lokalizację usług komercyjnych i rzemiosła usługowego w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji;
  - c) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu, w przypadku zabudowy sytuowanej w miejscach jej historycznego występowania tj. wzdłuż ulic Gdyńskiej i Szkolnej wartość ta wynosi 0,5m n.p.t.;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.
- 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
- 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu: w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;
  - 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
  - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
    - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>;
    - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
  - 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
  - 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
  - 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
  - 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
  - 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
  - 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>;
    - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
  - 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
  - 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.
- 11. Infrastruktura techniczna:**
  - 1) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15;
  - 2) tereny oznaczone na rysunku planu jako wydzielania wewnętrzne 18/11.1 i 19/11.1 stanowią pasy infrastruktury technicznej;
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 32

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.UU o powierzchni 0,72 ha

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację funkcji przemysłowych z wyłączeniem uciążliwych,
  - b) lokalizację usług komercyjnych i rzemiosła usługowego w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji,
  - c) lokalizację funkcji obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw,
  - d) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, o maksymalnej wysokości 5m;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu;

3) obowiązuje strefa szerokości 15m od pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu wolna od inwestycji; w przypadku konieczności uzyskania odstępowania od strefy 15 m od pomnika przyrody, ze względu na brak możliwości zlokalizowania inwestycji poza tą strefą, należy wystąpić do właściwego organu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości 15m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako KD.D.07,

b) w odległości 6m od linii rozgraniczających pozostałych dróg i dojazdów;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,5;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

5) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;

6) wysokość zabudowy: maksymalnie 12m;

7) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;

8) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;

9) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży na granicy działki.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalnie 1000 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

**11. Infrastruktura techniczna:** obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15;

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

### § 33.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenu 21.UU o powierzchni 0,7 ha

**1. Przeznaczenie terenu:**

1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację funkcji przemysłowych z wyłączeniem uciążliwych,

b) lokalizację usług komercyjnych i rzemiosła usługowego w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji,

c) lokalizację funkcji obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw,

d) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;

3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól biwakowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,

b) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, o maksymalnej wysokości 5m;

2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;

3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;

4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi;

2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu;

3) obowiązuje strefa szerokości 15m od pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu wolna od inwestycji; w przypadku konieczności uzyskania odstępowania od strefy 15 m od pomnika przyrody, ze względu na brak możliwości zlokalizowania inwestycji poza tą strefą, należy wystąpić do właściwego organu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi powiatowej oznaczonej jako KD.Z.01,



- b) w odległości 15m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako KD.D.07,
- c) w odległości 6m od linii rozgraniczających pozostałych dróg i dojazdów;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,5;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;;
- 5) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 6) wysokość zabudowy: maksymalnie 12m;
- 7) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 9) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży na granicy działki.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalnie 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi powiatowej KD.Z.01;
- 2) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

**11. Infrastruktura techniczna:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15;

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 34.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 22.R o powierzchni 2,3 ha

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się:
  - a) odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych przez zadrzewienia, zakrzaczenia oraz tworzenie nieprzeorywanej dami trawiastej,
  - b) wdrażanie dostępnych programów rolno środowiskowych;
- 3) wyklucza się lokalizację zabudowy zagrodowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych poza obszarem opracowania planu;

**11. Infrastruktura techniczna:** nie ustala się.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

## § 35.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 23.MN o powierzchni 2,04 ha

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związanych ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich, oraz zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
  - c) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;

3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;

2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;

3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;

4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

## **6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako KD.Z.02,
- b) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:

- a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,
- b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;

5) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;

6) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;

7) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;

8) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;

9) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

## **8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:

- a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;

2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60 do 120 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

## **10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;

2) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 23/10.1.KDW i 23/10.2.KDW dla dojazdów; ustala się:

- a) dostęp ogólny,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;

3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

**11. Infrastruktura techniczna:** obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## **§ 36.**

### **Ustalenia szczególne dla terenu 24.UU o powierzchni 2,52 ha**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację funkcji przemysłowych z wyłączeniem uciążliwych,
- b) lokalizację funkcji obsługi komunikacji,
- c) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji;

3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól biwakowych;

4) na terenie oznaczonym jako wydzielanie wewnętrzne 24/1.1.ZP ustala się lokalizację zieleni urządzonej oraz zbiornika retencyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą; dopuszcza się tu zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,

- b) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, o maksymalnej wysokości 5m;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
- 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
- 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
- a) w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako KD.Z.02 i od południowej granicy planu,
- b) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,5;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 4) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12m;
- 6) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 8) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży na granicy działki.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalnie 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- 1) dopuszcza się lokalizację bezpośrednich zjazdów na działki z drogi oznaczonej jako KD.Z.02 po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy tej drogi;
- 2) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 3) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 24/10.1.KDW dla dojazdu; ustala się:
- a) dostęp ogólny,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10 m, wg rysunku planu,
- c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 4) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 24/10.2.KX dla ciągu pieszego; ustala się:
- a) dostęp ogólny,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 8 m, wg rysunku planu;
- 5) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.
- 11. Infrastruktura techniczna:**
- 1) obowiązuje ustalenia ogólne zawarte w § 15;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 24/11.1 stanowi pas infrastruktury technicznej;
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 37.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 25.UU o powierzchni 1,02 ha

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację funkcji przemysłowych z wyłączeniem uciążliwych,
- b) lokalizację funkcji obsługi komunikacji,
- c) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól biwakowych.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
- a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
- b) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, o maksymalnej wysokości 5m;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi;

2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości 8m od południowej granicy planu,
- b) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,5;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

4) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12m;

6) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;

7) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;

8) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży na granicy działki.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalnie 1000 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

**11. Infrastruktura techniczna:**

1) obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15;

2) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 25/11.1 stanowi pas infrastruktury technicznej;

3) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 25/11.2.Ks rezerwuje się dla potrzeb lokalizacji przepompowni ścieków.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 38.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 26.MU o powierzchni 4,52 ha

**1. Przeznaczenie terenu:**

1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
- b) lokalizację usług komercyjnych i rzemiosła usługowego w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji;
- c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związanych ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich oraz zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
- d) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;

3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
- b) na elewacjach budynków zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
- c) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o maksymalnej powierzchni 2m<sup>2</sup>,

2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1 m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;

3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;

4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemiosła;

2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;

2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;

- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
  - 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
  - 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
  - 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Zgodnie z art. 37 ustawy o obszarach morskich RP i administracji morskiej z dnia 21 marca 1991 r. (Dz. U. z 2003r. Nr 153, poz.1502) wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
  - 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolna.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych,znaczonych na rysunku planu;
  - 2) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 26/10.2.KDW, 26/10.3.KDW dla dojazdów; ustala się:
    - a) dostęp ogólny,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, wg rysunku planu,
    - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
  - 3) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 26/10.1.KD.D dla drogi publicznej jako ulica klasy D – dojazdowa; ustala się:
    - a) dostęp ogólny,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, wg rysunku planu,
    - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
  - 4) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 26.
- 11. Infrastruktura techniczna:** obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15;
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 39.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 27.MN o powierzchni 3,68 ha

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

#### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

#### 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.

#### 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów,
  - b) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
  - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
- 5) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 6) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;

- 7) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 9) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
    - dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
  - szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolna.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu;
  - rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 27/10.2.KDW, 27/10.3.KDW dla dojazdów; ustala się:
    - dostęp ogólny,
    - szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, wg rysunku planu,
    - obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
  - rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 27/10.1.KD.D dla drogi publicznej jako ulica klasy D – dojazdowa; ustala się:
    - dostęp ogólny,
    - szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, wg rysunku planu,
    - obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
  - obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.
- 11. Infrastruktura techniczna:**
- obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 27;
  - teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 27/11.1.E rezerwuje się dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowej.
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 40.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 28.MN o powierzchni 4,58 ha

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- dopuszcza się:
  - lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu,
  - na terenie wydzieleni wewnętrznych oznaczonych jako 28/1.1, 28/1.2, 28/1.3 dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, na pozostałym terenie dopuszcza się wyłącznie zabudowę jednorodziną i bliźniaczą;
- wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- obowiązuje zachowanie terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 28/3.1 jako powierzchni biologicznie czynnej, zaleca się wprowadzenie zadrzewień w formie zwartych grup drzew i krzewów o powierzchni minimalnie 80m<sup>2</sup> każda, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 75% powierzchni tego terenu;
- obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

#### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

#### 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.

#### 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - w odległości 8m od południowej granicy planu,
  - w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów,
  - nieprzekraczalna tylna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:

- a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej i szeregowej: 100m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy szeregowej: nie ustala się;
- 5) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 6) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 7) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 9) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu na terenie wydziałów wewnętrznych oznaczonych jako 28/1.1, 28/1.2, 28/1.3:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu,
    - c) dla zabudowy szeregowej - minimalnie 300m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
  - 2) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu na pozostałym obszarze: minimalnie 800 m<sup>2</sup>;
  - 3) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
  - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
  - 2) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 28/10.1.KDW dla dojazdu; ustala się:
    - a) dostęp ogólny,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, wg rysunku planu,
    - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
  - 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.
- 11. Infrastruktura techniczna:**
- 1) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15;
  - 2) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 28/11.1 stanowi pas infrastruktury technicznej;
  - 3) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 28/11.2.Ks rezerwuje się dla potrzeb lokalizacji przepompowni ścieków.
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 13. Stawka procentowa:**
- 1) dla działek o numerach 1176/2 i 1177/2 ustala się stawkę procentową w wysokości 5% dla całego terenu;
  - 2) dla pozostałego terenu ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 41.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 29.UU o powierzchni 1,95 ha

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację funkcji przemysłowych z wyłączeniem uciążliwych,
  - b) lokalizację funkcji obsługi komunikacji,
  - c) lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól biwakowych.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, o maksymalnej wysokości 5m;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

#### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

#### 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.

#### 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości 8m od drogi KD.Z.02,
  - b) w odległości 6m od linii rozgraniczających od pozostałych dróg i dojazdów;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,5;

- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
  - 4) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
  - 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12m;
  - 6) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
  - 7) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
  - 8) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży na granicy działki.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalnie 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna:
    - a) z dróg publicznych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu,
    - b) dopuszcza się lokalizację bezpośrednich zjazdów na działki z drogi oznaczonej jako KD.Z.02 po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy tej drogi;
  - 2) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 29/10.1.KDW dla dojazdu; ustala się:
    - a) dostęp ogólny,
    - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, wg rysunku planu,
    - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny,
    - d) obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 29/10.2.KDW dla ciągu pieszego; ustala się:
    - a) dostęp ogólny,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 5m, wg rysunku planu;
  - 4) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.
- 11. Infrastruktura techniczna:**
- 1) obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15;
  - 2) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 29/11.1 stanowi pas infrastruktury technicznej.
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 42.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 30.MU o powierzchni 4,82 ha

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
  - b) lokalizację usług komercyjnych i rzemiosła usługowego w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji;
  - c) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;
- 4) na terenie oznaczonym jako wydzielenie wewnętrzne 30/1.1.ZP ustala się lokalizację zieleni urządzonej; dopuszcza się tu zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) na elewacjach budynków zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
  - c) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o maksymalnej powierzchni 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1 m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemiosła;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

#### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

#### 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.

#### 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
  - a) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów,
  - b) w odległości 6m od linii rozgraniczających wydzielenia wewnętrznego 30/1.1.ZP;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;



- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ograniczająca człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Zgodnie z art.37 ustawy o obszarach morskich RP i administracji morskiej z dnia 21 marca 1991 r. (Dz.U. z 2003r. Nr 153, poz.1502) wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

#### **8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

#### **10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 30/10.1.KDW, 30/10.2.KDW dla dojazdów;
- 3) dla dojazdu oznaczonego na rysunku planu jako 30/10.1.KDW ustala się:
  - a) dostęp ogólny,
  - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 4) dla dojazdu oznaczonego na rysunku planu jako 30/10.2.KDW ustala się:
  - a) dostęp ogólny,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, wg rysunku planu,
  - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 5) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

**11. Infrastruktura techniczna:** obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15;

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

### **§ 43.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 31.MN o powierzchni 7,38 ha**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu,
  - c) na terenie wydziałów wewnętrznych oznaczonych jako 31/1.1, 31/1.2 dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, na pozostałym terenie dopuszcza się wyłącznie zabudowę jednorodzinną i bliźniaczą;
  - 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

##### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje zachowanie terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 31/3.1 jako powierzchni biologicznie czynnej, zaleca się wprowadzenie zadrzewień w formie zwartych grup drzew i krzewów o powierzchni minimalnie 80m<sup>2</sup> każda, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 75% powierzchni tego terenu;
- 3) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości 8m od południowej granicy planu,
  - b) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów,
  - c) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
  - 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
    - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,
    - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej i szeregowej: 100m<sup>2</sup>,
    - c) dla zabudowy szeregowej: nie ustala się;
  - 5) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
  - 6) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
  - 7) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
  - 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
  - 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu na terenie wydzielen wewnątrznych oznaczonych jako 31/1.1, 31/1.2:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu,
    - c) dla zabudowy szeregowej - minimalnie 300m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
  - 2) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu na pozostałym obszarze: minimalnie 800 m<sup>2</sup>;
  - 3) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
  - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
  - 2) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 31/10.1.KDW, 31/10.2.KDW, 31/10.3.KDW dla dojazdów; ustala się:
    - a) dostęp ogólny,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 8 m, wg rysunku planu,
    - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny,
    - d) obowiązuje lokalizacja placów do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.
- 11. Infrastruktura techniczna:**
- 1) obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15;
  - 2) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 31/11.1 stanowi pas infrastruktury technicznej.
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 13. Stawka procentowa:**
- 1) dla działek o numerach ewidencyjnych 1176/2 i 1177/2 ustala się stawkę procentową w wysokości 5%;
  - 2) dla pozostałego terenu ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

#### § 44.

**Ustalenia szczegółowe dla terenu 32.MN o powierzchni 0,36 ha**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu 33.MN o powierzchni 2,64 ha**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu 34.MN o powierzchni 0,59 ha**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu: w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych:
  - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200 m<sup>2</sup> (nie dotyczy istniejącego budynku wielorodzinnego),
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100 m<sup>2</sup>;
- 5) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 6) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 7) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 9) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: minimalnie 800 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną istniejącą legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodną z planem.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

**11. Infrastruktura techniczna:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 45.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 35.MU o powierzchni 1,89 ha

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
  - b) lokalizację usług komercyjnych i rzemiosła usługowego w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji;
  - c) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól biwakowych;
- 4) na terenie oznaczonym jako wydzielenie wewnętrzne 35/1.1.ZP ustala się lokalizację zieleni urządzonej; dopuszcza się tu zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, o maksymalnej wysokości 5m;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu, w przypadku zabudowy sytuowanej w miejscach jej historycznego występowania tj. wzdłuż ulic Gdyńskiej i Szkolnej wartość ta wynosi 0,5m n.p.t.;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości 6m od granicy planu,
  - b) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów,
  - c) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;

- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
  - 4) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
  - 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12m;
  - 6) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
  - 7) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
  - 8) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
  - 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna:
    - a) z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu,
    - b) dopuszcza się lokalizację bezpośrednich zjazdów na działki z drogi oznaczonej jako KD.Z.02 po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy tej drogi;
  - 2) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 35/10.1.KX dla ciągu pieszego; ustala się:
    - a) dostęp ogólny,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 5 m, wg rysunku planu;
  - 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.
- 11. Infrastruktura techniczna:**
- 1) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15;
  - 2) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 35/11.1.G rezerwuje się dla potrzeb lokalizacji rozdzielni gazu;
  - 3) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 35/11.2 stanowi pas infrastruktury technicznej; infrastruktury technicznej.
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 46.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 36.MU o powierzchni 2,55 ha

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
  - b) lokalizację usług komercyjnych i rzemiosła usługowego w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji;
  - c) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych;
- 4) na terenie oznaczonym jako wydzielenie wewnętrzne 36/1.1.ZP ustala się lokalizację zieleni urządzonej; dopuszcza się tu zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, zadaszona miejsca odpoczynku.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o maksymalnej powierzchni 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1 m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemiosła;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.

#### 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:

nie ustala się.

#### 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;

- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
  - 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
  - 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
  - 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
  - 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolna.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu;
  - 2) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 36/10.1.KDW dla dojazdu; ustala się:
    - a) dostęp ogólny,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, wg rysunku planu,
    - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
  - 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.
- 11. Infrastruktura techniczna:** obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15;
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

#### § 47.

**Ustalenia szczególne dla terenu 37.MN o powierzchni 0,21 ha**

**Ustalenia szczególne dla terenu 38.MN o powierzchni 0,58 ha**

**Ustalenia szczególne dla terenu 39.MN o powierzchni 1,14 ha**

**Ustalenia szczególne dla terenu 40.MN o powierzchni 0,66 ha**

**Ustalenia szczególne dla terenu 41.MN o powierzchni 0,67 ha**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu,
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Obowiązuja zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.

#### **5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

#### **6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu: w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
  - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
- 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;

- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
  - 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
  - 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.
- 11. Infrastruktura techniczna:** obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15.
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 48.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 42.MN o powierzchni 0,58 ha

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

#### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

#### 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.

#### 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
    - a) w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi powiatowej oznaczonej jako KD.Z.01,
    - b) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;
  - 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
  - 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
    - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,
    - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
  - 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
  - 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
  - 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
  - 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
  - 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

#### 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

**11. Infrastruktura techniczna:**

1) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15;

2) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 42/11.1.E rezerwuje się dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowej.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 49.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 43.MU o powierzchni 0,89 ha

**1. Przeznaczenie terenu:**

1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,

b) lokalizację usług komercyjnych i rzemiosła usługowego w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji;

c) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;

3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;

2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu, w przypadku zabudowy sytuowanej w miejscach jej historycznego występowania tj. wzdłuż ulic Gdyńskiej i Szkolnej wartość ta wynosi 0,5m n.p.t.;

3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;

4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi powiatowej oznaczonej jako KD.Z.01,

b) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;

2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:

a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,

b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;

6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;

7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;

8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;

9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;

10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:

a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;

2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi powiatowej KD.Z.01;

- 2) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
  - 3) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 43/10.1.KDW dla dojazdu; ustala się:
    - a) dostęp ogólny,
    - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
    - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
  - 4) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.
- 11. Infrastruktura techniczna:** obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15.
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 50.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 44.MN o powierzchni 2,71 ha

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu,
  - c) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 44/1.1 dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej i nieuciążliwych funkcji przemysłowych w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) na elewacjach budynków zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
  - c) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o maksymalnej powierzchni 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1 m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu, w przypadku zabudowy sytuowanej w miejscach jej historycznego występowania tj. wzdłuż ulic Gdyńskiej i Szkolnej wartość ta wynosi 0,5m n.p.t.;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu obiekty zabytkowe, znajdujące się w ewidencji WKZ lub wskazane do ochrony przez WKZ; Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10;

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

#### 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi powiatowej oznaczonej jako KD.Z.01,
  - b) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 6) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 12m;
- 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

#### 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolna.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

#### 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi powiatowej KD.Z.01;
- 2) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 3) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 44/10.1.KDW, 44/10.2.KDW dla dojazdów; ustala się:



- a) dostęp ogólny,
  - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 4) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.
- 11. Infrastruktura techniczna:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15;
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 51.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 45.MN o powierzchni 1,05 ha

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) na elewacjach budynków zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,
  - c) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o maksymalnej powierzchni 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1 m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu obiekty zabytkowe, znajdujące się w ewidencji WKZ lub wskazane do ochrony przez WKZ; Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10;

#### 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.

#### 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu: w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 6) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 12m;
- 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

#### 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolna.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

#### 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

**11. Infrastruktura techniczna:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15;

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 52.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 46.MN o powierzchni 3,59 ha

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje zachowanie terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 46/3.1 jako powierzchni biologicznie czynnej, zaleca się wprowadzenie zadrzewień w formie zwartych grup drzew i krzewów o powierzchni minimalnie 80m<sup>2</sup> każda, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 75% powierzchni tego terenu;
- 3) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

## **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

## **5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

## **6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów,
  - b) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
  - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
- 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

## **7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

## **8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

## **9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

## **10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych i dojazdów na zasadach określonych w § 12 ust. 6.
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

## **11. Infrastruktura techniczna:** obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15.

## **12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

## **13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## **§ 53.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 47.US o powierzchni 1,44 ha**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) funkcje dopuszczone:
  - a) dopuszcza się lokalizację usług handlu i gastronomii integralnie połączonych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów dla usług związanych z odnową biologiczną;

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;

- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
    - a) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów,
    - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie ustala się;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
  - 4) wysokość zabudowy: maksymalna 9 m;
  - 5) geometria dachu: nie ustala się.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** ustala się dostęp publiczny dla całego terenu.
10. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
  - 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.
11. **Infrastruktura techniczna:** obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15;
12. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.
13. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu elementarnego.

## § 54.

### Ustalenia szczególne dla terenu 48.MN o powierzchni 3,52 ha

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje zachowanie terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 48/3.1 jako powierzchni biologicznie czynnej, zaleca się wprowadzenie zadrzewień w formie zwartych grup drzew i krzewów o powierzchni minimalnie 80m<sup>2</sup> każda, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 75% powierzchni tego terenu;
- 3) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

#### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

#### 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:

#### 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
  - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
- 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 48/10.1.KDW, 48/10.2.KDW dla dojazdów; ustala się:
  - a) dostęp ogólny,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 8 m, wg rysunku planu,
  - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny,
  - d) obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

**11. Infrastruktura techniczna:**

- 1) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 48/11.1.E rezerwuje się dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowej.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

**§ 55.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu 49.MN o powierzchni 0,73 ha**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu 50.MN o powierzchni 0,77 ha**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu 51.MN o powierzchni 0,88 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
  - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
- 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

**11. Infrastruktura techniczna:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 56.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 52.MN o powierzchni 7,87 ha

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
  - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
- 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

#### 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 52/10.1.KDW, 52/10.2.KDW dla dojazdów; ustala się:
  - a) dostęp ogólny,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 8 m, wg rysunku planu,
  - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny,
  - d) obowiązuje lokalizacja placów do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

#### 11. Infrastruktura techniczna: obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15.

#### 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

#### 13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

### § 57.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenu 53.MN o powierzchni 2,89 ha

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

##### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

##### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje zachowanie terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 53/3.1 jako powierzchni biologicznie czynnej, zaleca się wprowadzenie zachadziewień w formie zwartych grup drzew i krzewów o powierzchni minimalnie 80m<sup>2</sup> każda, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 75% powierzchni tego terenu;
- 3) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

##### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

##### 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.

##### 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów,
  - b) tylna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
  - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
- 5) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 6) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 7) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 9) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

##### 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

##### 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

##### 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

##### 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 53/10.1.KDW, 53/10.2.KDW, 53/10.3.KDW dla dojazdów; ustala się:
  - a) dostęp ogólny,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 8 m, wg rysunku planu,
  - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny,
  - d) obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

#### **11. Infrastruktura techniczna:**

- 1) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 53/11.1.Ks rezerwuje się dla potrzeb lokalizacji przepompowni ścieków.

#### **12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

### **§ 58.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 54.MN o powierzchni 9,57 ha**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu,
  - c) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 54/1.1 dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej i nieuciążliwych funkcji przemysłowych w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu, w przypadku zabudowy sytuowanej w miejscach jej historycznego występowania tj. wzdłuż ulic Gdyńskiej i Szkolnej wartość ta wynosi 0,5 m n.p.t.;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

##### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje zachowanie terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 54/3.1 jako powierzchni biologicznie czynnej, zaleca się wprowadzenie zadrzewień w formie zwartych grup drzew i krzewów o powierzchni minimalnie 80m<sup>2</sup> każda, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 75% powierzchni tego terenu;
- 3) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

##### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

##### **5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

##### **6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi powiatowej oznaczonej jako KD.Z.01,
  - b) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów,
  - c) tylna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
  - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
- 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

##### **7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

##### **8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.

##### **9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

#### 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi powiatowej KD.Z.01;
- 2) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 3) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 54/10.1.KDW, 54/10.2.KDW, 54/10.3.KDW dla dojazdów; ustala się:
  - a) dostęp ogólny,
  - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 4) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 54/10.4.KDW, 54/10.5.KDW dojazdów; ustala się:
  - a) dostęp ogólny,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 8 m, wg rysunku planu,
  - c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny,
  - d) obowiązuje lokalizacja placów do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

#### 11. Infrastruktura techniczna:

- 1) obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 54/11.1.KS rezerwuje się dla potrzeb lokalizacji przepompowni ścieków.

#### 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

13. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

### § 59.

**Ustalenia szczegółowe dla terenu 55.MN o powierzchni 1,05ha**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu 56.MN o powierzchni 0,72 ha**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu 57.MN o powierzchni 0,23 ha**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację lokali przeznaczonych na cele usługowe w budynku o innej funkcji za wyjątkiem gastronomii,
  - b) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;
- 3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
- 2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu;
- 3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
- 4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

#### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

#### 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie ustala się.

#### 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu: w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
  - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200m<sup>2</sup>,
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100m<sup>2</sup>;
- 6) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

#### 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

#### 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100 stopni.



**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania ogrodów i miejsc przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

**11. Infrastruktura techniczna:** obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

## § 60.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 58.MU o powierzchni 2,07 ha

**1. Przeznaczenie terenu:**

1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,

b) lokalizację usług komercyjnych i rzemiosła usługowego w formie obiektów i lokali w budynkach o innej funkcji;

c) lokalizację zabudowy letniskowej w formie obiektów rekreacji indywidualnej spełniających wszystkie wymogi planu;

3) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingów i pól namiotowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,

b) na elewacjach budynków zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz umieszczania reklam wbudowanych,

c) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o maksymalnej powierzchni 2m<sup>2</sup>;

2) poziom usytuowania kondygnacji parteru maksymalnie 1 m ponad poziomem projektowanego lub urządzonego terenu, w przypadku zabudowy sytuowanej w miejscach jej historycznego występowania tj. wzdłuż ulic Gdyńskiej i Szkolnej wartość ta wynosi 0,5m n.p.t.;

3) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;

4) kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemiosła;

2) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu obiekty zabytkowe, znajdujące się w ewidencji WKZ lub wskazane do ochrony przez WKZ; obowiązuja zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10;

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi powiatowej oznaczonej jako KD.Z.01,

b) w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;

2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

6) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;

7) wysokość zabudowy: maksymalnie 12m;

8) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;

9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;

10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu:

a) dla zabudowy wolnostojącej - minimalnie 800m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy bliźniaczej - minimalnie 400m<sup>2</sup> dla jednego segmentu;

2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolna.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi powiatowej KD.Z.01;

2) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;

3) rezerwuje się teren oznaczony na rysunku planu jako 58/10.1.KDW, 58/10.2.KDW dla dojazdów; ustala się:

a) dostęp ogólny,

b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

c) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;

4) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 14.

#### **11. Infrastruktura techniczna:**

1) obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15;

2) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 58/11.1.KS rezerwuje się dla potrzeb lokalizacji przepompowni ścieków.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla całego terenu.

### **§ 61.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 59.KS o powierzchni 0,63 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren kanału zrzutowego odprowadzającego ścieki z oczyszczalni w Dębogórze do Zatoki Puckiej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nie ustala się.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) teren znajduje się w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oznaczonych na rysunku planu. Obowiązuja zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9;

2) w przypadku poboru oczyszczonych ścieków do ługowania kawem i zrzutu solanki do kanału należy przyjąć także rozwiązania techniczne, które gwarantują spełnienie wymogów ochrony środowiska zarówno w trakcie transportu solanki jak jej zrzutu do Zatoki Puckiej. Niezbędne uzgodnienie z gestorem kanału zrzutowego.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.

**11. Infrastruktura techniczna:** obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15;

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

### **§ 62.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 60.KS o powierzchni 0,47 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren kanału zrzutowego odprowadzającego ścieki z oczyszczalni w Dębogórze do Zatoki Puckiej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nie ustala się.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) teren znajduje się w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oznaczonych na rysunku planu. Obowiązuja zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9;

2) w przypadku poboru oczyszczonych ścieków do ługowania kawem i zrzutu solanki do kanału należy przyjąć także rozwiązania techniczne, które gwarantują spełnienie wymogów ochrony środowiska zarówno w trakcie transportu solanki jak jej zrzutu do Zatoki Puckiej. Niezbędne uzgodnienie z gestorem kanału zrzutowego.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

**10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** nie ustala się.

**11. Infrastruktura techniczna:** obowiązuja ustalenia ogólne zawarte w § 15;

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego**

### **§ 63.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.Z.01 o powierzchni 2,00 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy Z – zbiorcza.

**2. Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających min.20m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) przekrój ulicy: Z 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) chodnik po obu stronach jezdni;
- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi;

**3. Inne ustalenia:**

- 1) dostęp do drogi poprzez zjazdy zbiorcze uzgodnione z zarządcą drogi, wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów na przyległe do nich posesje;
  - 2) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym; obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10;
  - 3) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów.
- 4. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

**§ 64.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.Z.02 o powierzchni 1,31 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy Z – zbiorcza.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.20m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: Z 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) chodnik po obu stronach jezdni.;
- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi;

**3. Inne ustalenia:**

- 1) dostęp do drogi:
    - a) poprzez zjazdy zbiorcze uzgodnione z zarządcą drogi,
    - b) dopuszcza się lokalizację bezpośrednich zjazdów na działki, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy tej drogi;
  - 2) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10;
  - 3) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów.
- 4. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

**§ 65.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.L.03 o powierzchni 0,77 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy L – lokalna.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.12m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) chodnik po obu stronach jezdni.;
- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi;

**3. Inne ustalenia:**

- 1) dostęp do drogi poprzez zjazdy zbiorcze uzgodnione z zarządcą drogi, wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów na przyległe do nich posesje;
  - 2) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów;
  - 3) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.
- 4. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

**§ 66.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.L.04 o powierzchni 0,92 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy L – lokalna.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.12m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: Z 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) chodnik po obu stronach jezdni.;

4) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi;

**3. Inne ustalenia:**

1) dostęp do drogi poprzez zjazdy zbiorcze uzgodnione z zarządcą drogi, wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów na przyległe do nich posesje;

2) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów.

**4. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

**§ 67.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.05 o powierzchni 0,30 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D – dojazdowa.

**2. Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: D 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;

3) chodnik po obu stronach jezdni;

4) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

**3. Inne ustalenia:**

1) dostęp do drogi bez ograniczeń;

2) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów;

3) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11.

**4. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

**§ 68.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.06 o powierzchni 0,21 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D – dojazdowa.

**2. Parametry i wyposażenie:**

1) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;

2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

**3. Inne ustalenia:**

1) dostęp do drogi bez ograniczeń;

2) w liniach rozgraniczających drogi znajduje się część grupowego pomnika przyrody obejmującego aleję 30 lip drobnolistnych rosnących wzdłuż ul. Lipowej, Nr rejestru. WKP 72; obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9;

3) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów;

4) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11;

5) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowej alei; wszelkie działania i inwestycje wymagają uzyskania pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

a) ochrona zieleni historycznej, w tym zadrzewień wzdłuż dróg oraz zieleni wysokiej związanej z historyczną zabudową,

b) ochrona historycznych nawierzchni komunikacyjnych oraz elementów małej architektury, w tym ogrodzeń,

c) uzupełnianie drzewostanu alei w miejscach jego historycznego występowania,

d) wyklucza się lokalizację wjazdów na posesje z zabytkowej alei; dopuszcza się lokalizację istniejących zjazdów pod warunkiem, że nie istnieje możliwość innego dojazdu;

6) teren położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego: nasadzenia na tym obszarze z uwagi na sąsiedztwo z rezerwatem przyrody powinny obejmować jedynie gatunki roślin zgodnych z charakterem siedliska i zasięgiem geograficznym oraz nie powodować ekspansji na terenie rezerwatu przyrody „Mechlińskie Łąki”.

**4. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

**§ 69.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.07 o powierzchni 0,49 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D – dojazdowa.

## 2. Parametry i wyposażenie:

- 1) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 07/1.1 znajduje się ciąg pieszy;

## 3. Inne ustalenia:

- 1) dostęp do drogi bez ograniczeń;
  - 2) w liniach rozgraniczających drogi znajduje się część grupowego pomnika przyrody obejmującego aleję 30 lip drobnoolistnych rosnących wzdłuż ul. Lipowej, Nr rejestru. WKP 72; obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9;
  - 3) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10;
  - 4) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów;
  - 5) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11;
  - 6) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowej alei; wszelkie działania i inwestycje wymagają uzyskania pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
    - a) ochrona zieleni historycznej, w tym zadrzewień wzdłuż dróg oraz zieleni wysokiej związanej z historyczną zabudową,
    - b) ochrona historycznych nawierzchni komunikacyjnych oraz elementów małej architektury, w tym ogrodzeń,
    - c) uzupełnianie drzewostanu alei w miejscach jego historycznego występowania,
    - d) wyklucza się lokalizację wjazdów na posesje z zabytkowej alei; dopuszcza się lokalizację istniejących zjazdów pod warunkiem, że nie istnieje możliwość innego dojazdu;
  - 7) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.
- 4. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

## § 70.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.PJ.08 o powierzchni 0,19 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo – jezdny o dostępie publicznym.

## 2. Parametry i wyposażenie:

- 1) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

## 3. Inne ustalenia:

- 1) dostęp do drogi bez ograniczeń;
  - 2) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11;
  - 3) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów;
  - 4) teren położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego: nasadzenia na tym obszarze z uwagi na sąsiedztwo z rezerwatem przyrody powinny obejmować jedynie gatunki roślin zgodnych z charakterem siedliska i zasięgiem geograficznym oraz nie powodować ekspansji na terenie rezerwatu przyrody „Mechlińskie Łąki”.
- 4. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

## § 71.

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.09 o powierzchni 0,07 ha

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.10 o powierzchni 0,51 ha

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.14 o powierzchni 0,25 ha

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.15 o powierzchni 0,06 ha

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.16 o powierzchni 0,08 ha

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.17 o powierzchni 0,18 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D – dojazdowa.

## 2. Parametry i wyposażenie:

- 1) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

## 3. Inne ustalenia:

- 1) dostęp do drogi bez ograniczeń;

- 2) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11;
- 3) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów.
4. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

#### § 72.

**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.11 o powierzchni 0,79 ha**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.12 o powierzchni 0,10 ha**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.13 o powierzchni 0,11 ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D – dojazdowa.

2. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

3. **Inne ustalenia:**

- 1) dostęp do drogi bez ograniczeń;
  - 2) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego, będącego naturalną rezerwą pasa technicznego, na którym wszelka działalność ogólnogospodarcza człowieka podlega określonym ograniczeniom wynikającym z potrzeb utrzymania brzegu morskiego. Na całym terenie obowiązują ustalenia ogólne § 11;
  - 3) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów;
  - 4) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.
4. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

#### § 73.

**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.18 o powierzchni 0,37 ha**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.19 o powierzchni 0,45 ha**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.20 o powierzchni 0,18 ha**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.21 o powierzchni 0,37 ha**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.22 o powierzchni 0,67 ha**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.23 o powierzchni 0,36 ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D – dojazdowa.

2. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

3. **Inne ustalenia:**

- 1) dostęp do drogi bez ograniczeń;
  - 2) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów.
4. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

#### § 74.

**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.PJ.24 o powierzchni 0,35 ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo – jezdny o dostępie publicznym.

2. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) obowiązuje urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

3. **Inne ustalenia:**

- 1) dostęp do drogi bez ograniczeń;
- 2) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów.

**4. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

#### § 75.

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.25 o powierzchni 0,17 ha  
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.26 o powierzchni 0,18 ha  
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.27 o powierzchni 0,45 ha  
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.30 o powierzchni 0,1 ha  
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.31 o powierzchni 0,1 ha  
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.32 o powierzchni 0,29 ha  
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.33 o powierzchni 0,1 ha  
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.34 o powierzchni 0,14 ha  
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.35 o powierzchni 0,2 ha  
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.36 o powierzchni 0,29 ha  
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.37 o powierzchni 0,13 ha  
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.38 o powierzchni 0,2 ha  
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.39 o powierzchni 0,35 ha  
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.40 o powierzchni 0,26 ha  
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.41 o powierzchni 0,1 ha  
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.42 o powierzchni 0,3 ha  
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.43 o powierzchni 0,28 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D – dojazdowa.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

**3. Inne ustalenia:**

- 1) dostęp do drogi bez ograniczeń;
- 2) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów.

**4. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

#### § 76.

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.28 o powierzchni 0,50 ha  
Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.29 o powierzchni 0,5 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D – dojazdowa.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

**3. Inne ustalenia:**

- 1) dostęp do drogi bez ograniczeń;
- 2) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów;
- 3) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 10.

**4. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

#### § 77.

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.PJ.44 o powierzchni 0,26 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo – jezdny o dostępie publicznym.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

**3. Inne ustalenia:**

- 1) dostęp do drogi bez ograniczeń;
- 2) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów.

**4. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

#### § 78.

**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.45 o powierzchni 0,35 ha**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.46 o powierzchni 0,34 ha**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.47 o powierzchni 0,12 ha**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.48 o powierzchni 0,11 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D – dojazdowa.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

**3. Inne ustalenia:**

- 1) dostęp do drogi bez ograniczeń;
- 2) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów.

**4. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

#### § 79.

**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.PJ.49 o powierzchni 0,31 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo – jezdny o dostępie publicznym.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

**3. Inne ustalenia:**

- 1) dostęp do drogi bez ograniczeń;
- 2) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów.

**4. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

#### § 80.

**Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.D.50 o powierzchni 0,26 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D – dojazdowa.

**2. Parametry i wyposażenie:**

- 1) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

**3. Inne ustalenia:**

- 1) dostęp do drogi bez ograniczeń;
- 2) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg będą zebrane w system kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach będą odprowadzane do istniejących cieków, rowów melioracyjnych podstawowych. Istnieje możliwość ich zatrzymywania w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach zieleni ogólnodostępnej, o konieczności jej zastosowania powinny zdecydować warunki techniczne na odprowadzenie wód wydane przez właściciela / zarządcę rowów.

**4. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

### Rozdział 5.

#### **Ochrona gruntów rolnych i leśnych**

#### § 81.

Na podstawie art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16 poz.78 z późniejszymi zmianami) w planie nie przeznaczają się nowych gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na obszarze objętym planem sklasyfikowane są tereny zabudowane i zurbanizowane, oraz tereny które uzyskały zgodę na podstawie uchwalanych wcześniej planów miejscowych tj:

- 1) MPZP nieruchomości położonych w Mostach na południe od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków uchwała nr VIII / 25 / 07 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 marca 2007 r.



2) MPZP działek nr 1251,1250/1-/32 w Mostach, Uchwała Nr VII/38/2003 Rady Gminy Kosakowo z dnia 22 maja 2003r.

**Rozdział 6.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 81.**

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc przepisy:

- 1) uchwały nr VIII / 25 / 07 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach na południe od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków, publ. w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 107 poz. 1728 z dnia 13 czerwca 2007 r.
- 2) uchwały nr VII/38/2003 Rady Gminy Kosakowo z dnia 22.05.2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 1251,1250/1-/32 w Mostach, publ. w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 114, poz.2014 z dnia 20 września 2004 r.

**§ 82.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kosakowo.

**§ 83.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

.....  
Przewodniczący Rady Gminy Kosakowo

Załącznik nr 2  
do Uchwały nr XLIII/74/2009  
Rady Gminy w Kosakowie z dnia 28 października 2009 r.  
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach  
na południe od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

dotyczy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowanego na podstawie uchwały Nr XXV/86/2008 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 14 października 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach na południe od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków.

Zawiadomienie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania ukazało się:

- w „Dzienniku Bałtyckim” z dnia 21 maja 2009 roku,
- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Kosakowie,
- w BIP Gminy Kosakowo.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 maja do 22 czerwca 2009 r. W dniu 4 czerwca 2009 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Termin składania uwag do projektu planu minął w dniu 8 lipca 2009 r.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80 poz. 717z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 17 pkt. 10, pkt. 11, pkt. 12, pkt. 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Wójt Gminy Kosakowo rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

**Lista nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach na południe od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków:**

**Pani Jadwiga Michałowska, zam. ul. Płk. Dąbka 120A, 81-107 Gdynia**, pismem z dnia 01.06.2009 r. wniosła do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach na południe od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków uwagę, nie wyrażając zgody na przeprowadzenie drogi przez działkę nr ewid. 1167/51, która w projekcie planu miejscowego oznaczona została jako KD.D.27- droga publiczna klasy D – dojazdowa.

**Rada Gminy Kosakowo odrzuca powyższą uwagę**

Uzasadnienie:

Lokalizacja na tym terenie drogi publicznej ma swoje uzasadnienie w połączeniu z całym publicznym układem drogowym (częściowo poza granicami planu), z tego względu nie jest możliwa likwidacja fragmentu drogi publicznej na tym terenie. Minimalna szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających wynosi 10 m, i taką też szerokość ma droga oznaczona na rysunku planu jako KD.D.27.

**Pani Barbara Wyderska, zam. Mosty, ul. Szkolna 2, 81-198 Kosakowo**, pismem z dnia 07.07.2009 r wniosła do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach na południe od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków uwagę dotyczącą działki 1248/13. Jako właścicielka tej działki nie zgadza się ona na kwalifikację w projekcie zmiany planu miejscowego użytku na tej działce jako droga i wnosi o zmianę kwalifikacji działki z „drogi” na „działkę budowlaną” lub „działkę rolną”. Teren oznaczony w projekcie zmiany planu miejscowego jako KD.D.07- droga publiczna klasy D – dojazdowa.

#### **Rada Gminy Kosakowo odrzuca powyższą uwagę**

##### Uzasadnienie:

Teren działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 1248/13 został w projekcie zmiany planu miejscowego jako fragment drogi KD.D.07- droga publiczna klasy D – dojazdowa, która ma znaczenie dla całego układu drogowego na obszarze objętym zmianą planu. Działka nr 1248/13 stanowi teren służący niezbędnemu poszerzeniu drogi istniejącej i urzędzeniu prawidłowego, według obowiązujących przepisów, skrzyżowania z drogą KD.L.03. Ponadto powierzchni działki wynosząca 15m<sup>2</sup> i jej bezpośrednie sąsiedztwo z pasem drogowym uniemożliwia zagospodarowanie działki na cele budowlane lub rolne.

**Państwo Monika i Krzysztof Hoeft, zam. ul. Leśna 43/4, 81-198 Mosty**, pismem z dnia 08.07.2009 r. wnieśli do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach na południe od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków uwagę dotyczącą działki nr 1170/24. Właściciele wnoszą:

- 1) o zwiększenie pow. zabudowy, tak by można było dobudować garaż o pow. 40 m<sup>2</sup>,
- 2) o uwzględnienie istniejącej zabudowy: budynek mieszkalny wielorodzinny (z 4 lokalami mieszkalnymi)
- 3) o zwiększenie wskaźników dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Teren ten jest w projekcie zmiany planu oznaczony jako 33.MN- o podstawowym przeznaczeniu terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.

Uwaga dotycząca zwiększenia powierzchni zabudowy, tak by można było dobudować garaż o pow. 40 m<sup>2</sup> została uwzględniona w projekcie planu. Istniejące na działce nr 1170/24 segmenty budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej na działce mają powierzchnię ponad ustaloną w planie wielkość 100 m<sup>2</sup> dla każdego segmentu, przy czym jako istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, legalna w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznana jest za zgodną z planem. Ustalona w planie powierzchnia zabudowy w wysokości 0,4 (stosunek powierzchni budynków na działce do powierzchni działki) pozwala zrealizować dobudowę garażu do segmentu istniejącego budynku mieszkalnego.

W par. 44 ust. 6 pkt. 4: „maksymalna wielkość powierzchni zabudowy” zamienione zostały na: „maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych”.

Uwaga dotycząca uwzględnienia istniejącej zabudowy, t. j. budynku mieszkalnego wielorodzinnego (z 4 lokalami mieszkalnymi) została uwzględniona w projekcie: wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego zawiera zapis w par. 13, ust. 2: „Zainwestowanie i użytkowanie istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Niezgodne z planem istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom bez prawa powiększania kubatury budynku.” Ponadto do projektu planu miejscowego dopisuje się w par. 13 ust.3 oraz w par. 44 ust. 9 pkt. 2: „Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną istniejącą legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodną z planem.”

#### **Rada Gminy Kosakowo odrzuca uwagę**

**w części dotyczącej zwiększenia wskaźników dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej**

##### Uzasadnienie:

**Ustalenia planu uwzględniają istniejące zainwestowanie i zagospodarowanie terenu, legalnie w dniu wejścia**

w życie niniejszego planu, o czym mówi par. 44 ust. 9 pkt. 2, w którym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną istniejącą legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodną z planem. Jednocześnie dla terenu oznaczonego jako 33.MN, w którym położona jest działka 1170/246, ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w par. 44 ust. 6 planu miejscowego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu: w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg i dojazdów;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych:
  - a) dla jednego budynku wolnostojącego: 200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: 100 m<sup>2</sup>;
- 5) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 6) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m;
- 7) kształt dachu: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°;
- 10) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działki usytuowaną zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

Charakter obszaru, w którym położona jest działka nr 1170/24, jako osiedla podmiejskiego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej stanowi cel polityki przestrzennej władz gminy Kosakowo, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo. Istniejąca legalnie w dniu wejścia w życie planu miejscowego zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną o posiadanych parametrach staje się zgodną z ustaleniami planu miejscowego.

.....

Załącznik nr 3  
do Uchwały nr XLIII/74/2009  
Rady Gminy w Kosakowie z dnia 28 października 2009 r.  
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach  
na południe od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków.

## Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

### Zadania własne gminy

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

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1)

Inwestycje wymienione w p.1 są zadaniem własnym gminy, ale będą współfinansowane przez inwestorów prywatnych na zasadzie lokalnych inicjatyw inwestycyjnych na warunkach określonych przez gminę. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- 3) 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 gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

### I. Budowa dróg

#### 1. Droga powiatowa

**W planie zakłada się modernizację drogi powiatowej nr 10125 do klasy Z – zbiorcza, oznaczona jako droga KD.Z.01.**

Zasady realizacji i finansowania przebudowy układu dróg powiatowych określają stosowne umowy pomiędzy Gminą Kosakowo a właściwym zarządcą dróg powiatowych.

#### 2. Drogi gminne

Układ gminnych dróg publicznych tworzą pozostałe drogi i ulice gminne:

- a) ulica klasy „Z”- zbiorcza, oznaczone na rysunku planu jako KD.Z.02
- b) ulice klasy „L” – lokalne, oznaczone na rysunku planu jako KD.L.03, KD.L.04
- c) ulice klasy „D”- dojazdowa, oznaczone na rysunku planu jako KD.D.05, KD.D.06, KD.D.07, KD.D.09, KD.D.10, KD.D.11, KD.D.12, KD.D.13, KD.D.14, KD.D.15, KD.D.16, KD.D.17, KD.D.18, KD.D.19, KD.D.20, KD.D.21, KD.D.22, KD.D.23, KD.D.25, KD.D.26, KD.D.27, KD.D.28, KD.D.29, KD.D.30, KD.D.31, KD.D.32, KD.D.33, KD.D.32, KD.D.33, KD.D.34, KD.D.35, KD.D.36, KD.D.37, KD.D.38, KD.D.39, KD.D.40, KD.D.41, KD.D.42, KD.D.43, KD.D.45, KD.D.46, KD.D.47, KD.D.48, KD.D.50 oraz 26/10.1.KD.D i 27/10.1.KD.D;
- d) ciągi pieszo jezdne o dostępie publicznym oznaczone na rysunku planu jako KD.PJ.08, KD.PJ.24, KD.PJ.44, KD.PJ.49.

Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Gminy.

- 1) realizacja z budżetu gminy
- 2) istnieją możliwości współfinansowania na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem
- 3) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE ( w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy).

### II. Uzbrojenie terenu

#### 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę

Obszar objęty planem zaopatrywany będzie z ujęcia wody Mosty II. Zakłada się zaopatrzenie w wodę terenów projektowanej zabudowy, określonej w planie z istniejącego systemu wodociagowego wsi Mosty poprzez budowę sieci wodociagowej o układzie pierścieniowo – promienistym. Przewiduje się rezerwę terenu pod rozbudowę ujęcia wody Mosty II. Lokalne ujęcie wody Mosty I stanowić będzie awaryjne źródło wody.

## **2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej**

Założono pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych i przemysłowych do istniejącej oczyszczalni ścieków „Dębogórze” poprzez system kanalizacji sanitarnej.

Ścieki z istniejącej i projektowanej zabudowy odprowadzane będą lokalną kanalizacją grawitacyjno pompową. Przewiduje się budowę dwóch nowych lokalnych przepompowni ścieków.

## **3. Główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej:**

Koszt budowy infrastruktury do retencjonowania i zagospodarowywania wody deszczowej w granicach działki ponosić będzie Inwestor. Przewiduje się, że wody deszczowe powstające na terenach zabudowy mieszkaniowej będą odprowadzane do rowów biegnących wzdłuż dróg. W związku z tym koszty budowy rowów przydrożnych należałoby ująć w części dotyczącej komunikacji.

Wodociągi i przewody kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowane:

- ze środków budżetowych gminy.
- istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE.
- (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy).
- istnieją możliwości współfinansowania na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem.

Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi i gazociągi realizowane przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje.

.....