

Uchwała Nr XII/114/07
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 25 października 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz.880) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

ROZDZIAŁ 1
PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA PLANU

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/183/04 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów" przyjętego uchwałą Nr L/504/2002 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 września 2002 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie nr 2, o łącznej powierzchni 160,24 ha, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad zabudowy i zagospodarowania lewobrzeżnej części miejscowości Mrzeżyno.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załączniki o numerach od 1 do 8 do niniejszej uchwały (oryginał w postaci wydruku w skali 1:1000 na podkładzie mapowym w formie numerycznej przyjętym przez Powiatowy ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Gryficach, wpisanym do rejestru wórników pod nr 1450/2003);
- 2) wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów" stanowiący załącznik nr 9 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 10 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 11 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar lewobrzeżnej części miejscowości Mrzeżyno, którego granice przedstawiono na rysunku planu stanowiącym załączniki od numeru 1 do 8 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu regulują:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny budowlane:
 - a) MM - tereny wyłącznie mieszkaniowe,
 - b) CM/U - tereny centralne i miejsca koncentracji usług,
 - c) PW - tereny zabudowy pensjonatowej,
 - d) UT - tereny turystyczne i sportowe,
 - e) OG/U - tereny dla potrzeb powszechnych gminy,
 - f) TT - tereny techniczne;
- 2) tereny komunikacji:
 - a) KD - tereny komunikacji drogowej,
 - b) KS - tereny zaplecza komunikacji samochodowej,
 - c) TP - tereny portów i przystani;
- 3) tereny niebudowlane:
 - a) PL - tereny plaż i wydm,
 - b) ZP - tereny zieleni parkowej,
 - c) ZD/R - tereny ogrodów działkowych,
 - d) TO/R - tereny otwarte,
 - e) ZL - tereny leśne,
 - f) WS - tereny wód śródlądowych.

ROZDZIAŁ 2

GLÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ PLANU

§ 3. 1. Ustalenia tekstu planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych;

- 2) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego planem;
- 3) ustaleń dotyczących wyznaczonych w planie terenów elementarnych;
- 4) ustaleń końcowych.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia dla terenu elementarnego, którego one dotyczą oraz przez rysunek planu.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od istniejących lub projektowanych granic działek (w tym linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania) należy określić poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki.

5. Na rysunku planu tereny elementarne i ich wydzielenia wewnętrzne, do których odnoszą się ustalenia szczegółowe, oznaczone są symbolami określającymi:

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu, oznaczenie jednostki planistycznej oraz kolejny numer terenu elementarnego np.: PW.C.04 oraz numer kolejnego wydzielenia wewnętrznego np.: PW.C.04/1,
- 2) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np.: 08.KD.P oraz numer kolejnego wydzielenia wewnętrznego np.: 08/1.KD.P;
- 3) dla kategorii terenów wyłącznie mieszkaniowych dodatkowo wprowadzono oznaczenie MW – dla lokalizacji zabudowy wielorodzinnej i MN – dla lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, np.: MM/MW.02,
- 4) dla kategorii terenów technicznych dodatkowo wprowadzono oznaczenie: E, W lub K dla rodzaju lokalizowanej infrastruktury, np. TT/E.08.

§ 4. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię regulacyjną, wzdłuż której należy lokalizować ściany frontowe zabudowy – budynków stałych i tymczasowych, linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię regulacyjną, poza którą lokalizacja budynków jest niedopuszczalna, linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy "PZ" - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy "IZ" - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni terenu działki budowlanej;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej "TZ" - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej, do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;

- 6) wysokość zabudowy "HZ" - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną od poziomego terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia budynku;
- 7) linie rozgraniczające tereny elementarne lub ich wydzielenia wewnętrzne - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowią one odpowiednio obowiązujące i dopuszczalne linie podziałów geodezyjnych;
- 8) linie podziału terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie linie projektowanego podziału terenu na działki – linie te określone są jako:
 - a) dopuszczalne linie podziału terenu - określające dopuszczenie takiego podziału terenu, bez konieczności jego przeprowadzenia,
 - b) obowiązujące linie podziału terenu – określające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału zgodnego z tą linią;
- 9) kategoria przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć ustalenie dominującego przeznaczenia oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu, określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno – przestrzennej.
- 10) obiekt zabytkowy – należy przez to rozumieć obiekt stanowiący świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ 1

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 5.1 Obszar opracowania znajduje się w granicach projektowanego obszaru Natura 2000 o nazwie "Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski" - PLH320017 oraz projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pradolina Nadmorska"

2. Zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony ww. obszar Natura 2000.

3. Teren wydmy podlega ochronie zgodnie z Dyrektywą Siedliskową UE (Dyrektywa 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej flory i fauny).

4. Warunki ochrony regulują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

5. Na terenach objętych Naturą 2000 obowiązuje uzgadnianie inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 6. Ze względu na walory środowiska teren objęty planem dzieli się na następujące jednostki planistyczne:

1) jednostka planistyczna A - obejmująca pas plaży i wydmy wraz z terenami nadmorskich lasów ochronnych, częściowo o charakterze borów barzynowych, położonych na północ od drogi Mrzeżyno – Pogorzelnica, w granicach której podstawowym celem planu jest ochrona wybrzeża morskiego, ochrona wartości przyrodniczych i ograniczenie uciążliwości ruchu turystycznego poprzez:

- a) zakaz lokalizowania wszelkiej trwałej zabudowy i inwestycji niekorzystnie oddziałujących na środowisko,
 - b) dopuszczenie wyłącznie skanalizowanego ruchu turystycznego;
- 2) jednostka planistyczna B - obejmująca teren osiedla, w granicach której podstawowym celem planu jest ochrona wartości kulturowych historycznej części osiedla poprzez:
- a) ustanowienie strefy B pośredniej ochrony konserwatorskiej,
 - b) uporządkowanie i podniesienie standardu zabudowy i zagospodarowania osiedla,
 - c) dostosowanie intensywności zagospodarowania turystycznego do warunków środowiska,
 - d) ochronę terenów leśnych bezpośrednio sąsiadujących z osiedlem przed dewastacją i niekontrolowanym użytkowaniem;
- 3) jednostka planistyczna C - obejmująca teren pomiędzy osiedlem a kanałem ujściowym Regi, w granicach której podstawowym celem planu jest ochrona wartości przyrodniczych, trwałe zagospodarowanie terenu dla celów rekreacyjnych oraz ochrona ekspozycji osiedla poprzez:
- a) ograniczenie intensywności i wysokości zabudowy ,
 - b) podniesienie standardu zagospodarowania terenu,
 - c) założenie ogólnodostępnego terenu parkowego wzdłuż brzegu kanału ujścia Regi;
- 4) jednostka planistyczna D - obejmująca teren leśny na południe od drogi Mrzeżyno – Pogorzelica, w granicach której podstawowym celem planu jest uporządkowanie terenów obrzeża miejscowości poprzez:
- a) wprowadzenie zalesień,
 - b) uporządkowanie terenów rodzinnych ogrodów działkowych;
- 5) jednostka planistyczna E - obejmująca obszar podmokłych łąk i pastwisk w dolinie rzeki Regi i kanału ujściowego, w granicach której podstawowym celem planu jest ochrona wartości przyrodniczych rzeki Regi poprzez:
- a) ochrona terenu przed dalszą zabudową,
 - b) rozwijanie systemu urządzeń regulacji rzeki i ochrony przeciwpowodziowej zgodnie z wytycznymi ochrony Trzebiatowsko – Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I OCHRONY ZABYTKÓW

§ 7. Na terenie objętym planem ustala się następujące obszary i obiekty objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe:

- 1) strefa "B" ochrony konserwatorskiej - strefa pośredniej ochrony układu przestrzennego w granicach określonych na rysunku planu;
- 2) strefa "E" ochrony konserwatorskiej – strefa ochrony ekspozycji układu przestrzennego w granicach określonych na rysunku planu;
- 3) obiekty o wartościach zabytkowych:
 - a) ul. Wojska Polskiego 43a, 43b, 44a, 44b,
 - b) ul. Świerczewskiego 13a, 13b, 14a, 14b, 15a, 15b, 16a, 16b, 17a, 17b, 18,
 - c) ul. Plażowa 7a, 7b, 8a, 8b, 10a, 10b, 11a, 11b,
 - d) ul. Sosnowa 9a, 9b,
 - e) ul. Krótka 3a, 3b, 4a, 4b, 5a, 5b, 6a, 6b,
 - f) ul. Słoneczna 1a, 1b, 2a, 2b, 18, 19.

§ 8.1 Strefą "B" pośredniej ochrony układu przestrzennego obejmuje się historyczny zespół urbanistyczny osiedla mieszkaniowego;

2. Ochronie podlega:

- 1) rozplanowanie i przekroje ulic i placów wraz z ich zachowanymi historycznymi nawierzchniami,
- 2) linie zabudowy jej rozplanowanie, usytuowanie budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych,
- 3) formy architektoniczne zabudowy mieszkalnej i gospodarczej, w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów, tradycyjnie stosowany materiał budowlany,
- 4) mała architektura: ogrodzenia, latarnie i in.
- 5) zieleń komponowana w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic i in.

3. Wymogiem ochrony w strefie "B" jest:

- 1) zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja zasadniczych w/w elementów zagospodarowania osiedla,
- 2) usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą ,
- 3) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i architektury dominującej w miejscowości; w przypadku budowy nowych obiektów w obrębie strefy należy nawiązywać do form i gabarytów zabudowy tradycyjnie występującej w osiedlu,
- 4) uzgadnianie ze służbami ochrony zabytków, w zakresie i trybie przewidzianym przepisami odrębnymi, wszelkich działań inżyniersko-budowlanych (za wyjątkiem wewnętrznych robót budowlanych w budynkach niepodlegających ochronie) na podstawie dokumentacji projektowej.

§ 9.1 Strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości obejmuje się teren pomiędzy osiedlem a kanałem ujściowym Regi wraz z terenem portu;

2. Ochronie podlega: teren stanowiący zabezpieczenie widoku na osiedle i jego panoramy.

3. Wymogiem ochrony w strefie "E" jest:

- 1) wyłączenie terenu spod zabudowy zakłócającej wgląd na osiedle,
- 2) opracowanie studium ekspozycji w przypadku planowanej lokalizacji obiektów kubaturowych lub liniowych, naziemnych,
- 3) uzgadnianie ze służbami ochrony zabytków, w zakresie i trybie przewidzianym przepisami odrębnymi, wszelkich działań inwestorskich związanych z lokalizacją zabudowy w strefie.

§ 10.1. Wymogiem ochrony w obiektach o wartościach zabytkowych, wskazanych w § 7 pkt c jest:

- 1) utrzymanie historycznego rozplanowania, kompozycji architektonicznej i formy obiektu - gabarytu i wysokości, formy dachu i rodzaju pokrycia, kolorystyki i wystrój elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) opiniowanie przez służby ochrony zabytków, w zakresie i trybie przewidzianym przepisami odrębnymi, działań mających wpływ na wygląd obiektu;
- 3) opracowanie dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku konieczności jego rozbiórki.

ROZDZIAŁ 3

**USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
INWESTOWANIA I ZACHOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

§ 11.1. Teren jednostek planistycznych B i C ustala się terenem rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

2. Ustala się wymóg modernizacji lub likwidacji obiektów obniżających standard zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Docelowy sposób zagospodarowania i zabudowy zawierają ustalenia ogólne dla obsługi inżynierskiej oraz ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§12. W granicach planu wyznacza się przestrzenie publiczne obejmujące: tereny dróg publicznych i tereny zieleni parkowej.

§13.1. Ustala się wymóg uporządkowania podziałów nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu.

2. Realizacja nowych inwestycji lub rozbudowa obiektów istniejących bez dokonania korekty podziałów parcelacyjnych zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu oraz obowiązującymi liniami podziału terenu jest niedopuszczalna

§ 14.1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania.

2. Dopuszcza się możliwość modernizacji, rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących wyłącznie w celu doprowadzenia do zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

3. Na terenie objętym planem, poza miejscami określonymi w ustaleniach szczegółowych, nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych.

§15.1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych.

2. Lokalizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa lub zmiana sposobu użytkowania obiektu lub terenu, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie nieruchomości niezbędnej dla jej prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, to jest:

- 1) 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- 2) 1 miejsca postojowego na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
- 3) 1 miejsca postojowego na każde 10 miejsc siedzących w lokalach gastronomicznych i klubach,
- 4) 1 miejsca postojowego na 1 pokój pensjonatowy lub hotelowy.

3. Realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych jest niedopuszczalna.

§ 16.1. Na wyznaczonych w planie terenach budowlanych:

- 1) dopuszcza się stosowanie reklam i szyldów (wolno stojących ustawianych na terenie posesji lub umieszczanych na budynkach) oraz masztów z flagami dotyczących wyłącznie działalności prowadzonej na terenie danej nieruchomości;
- 2) ogranicza się wielkość reklam i szyldów wolno stojących w formie plansz lub form przestrzennych do wysokości 3,0 m ponad poziom terenu i powierzchni ekspozycji do 3,0 m² na jednej działce budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2. Na terenach komunikacji drogowej nie dopuszcza się umieszczania reklam i szyldów.
3. Formę reklam należy dostosować do charakteru krajobrazu oraz form sąsiedniej zabudowy i uzgodnić z Burmistrzem Miasta i Gminy.

§ 17. Realizacja zabudowy na terenie objętym niniejszym planem jest dopuszczalna wyłącznie pod warunkiem:

- 1) zapewnieniu ochrony poszczególnych obiektów przed powodzią;
- 2) rozpoznaniu warunków gruntowo-wodnych i uwzględnieniu możliwości występowania wód agresywnych dla betonów.

§ 18. Stosowanie określonego w planie prawa zabudowy i zagospodarowania terenu jest dopuszczalne jedynie w takich granicach, w jakich ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub uciążliwość nie powoduje to ograniczenia możliwości dopuszczonego w planie użytkowania innych terenów, w szczególności terenów sąsiednich.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 19.1. Obsługę komunikacyjną terenu opracowania należy zapewnić z ulic układu obsługującego: 01.KD.D, 02.KD.D, 03.KD.D, 04.KD.D, 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KDW, 09.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KD.P oraz 16.KD.P, 17.KD.

2. Obsługę inżynierską terenu należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic.

3. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych należy przenieść poza teren działek budowlanych, w linie rozgraniczające ulic, wszystkie istniejące sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zapewnić dostęp do sieci dla sąsiednich nieruchomości na zasadzie służebności.

§ 20. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie wszystkich terenów budowlanych i obiektów na terenie objętym planem z istniejących i projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) na obszarze opracowania dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb nowej zabudowy, lokalizowanych na wskazanych w rysunku planu terenach oraz na pozostałych terenach budowlanych, wyłącznie w granicach linii regulacyjnych zabudowy, określonych w rysunku planu;
- 3) na obszarze objętym planem ustala się zakaz prowadzenia nowoprojektowanych linii elektroenergetycznych jako linii napowietrznych;
- 4) lokalizację linii elektroenergetycznych ustala się w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic.

§ 21. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) zasilanie obiektów ustala się z istniejących oraz rozbudowywanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic,
- 2) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej ustala się za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych;

§ 22. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła,
- 2) nie dopuszcza się prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych,
- 3) nie dopuszcza się lokalizowania indywidualnych, naziemnych zbiorników na paliwa dla celów grzewczych;

§ 23. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz projektowanej kanalizacji telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających ulic,
- 2) nie dopuszcza się lokalizowania stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej, lokalizowanych na obiektach lub jako masztów wolno stojących.

§ 24. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów należy zapewnić z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic dojazdowych i wewnętrznych wyznaczonych w planie;
- 3) studnie nie eksploatowane należy zlikwidować;
- 4) awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenach ZL.B.15 i ZD/R.D.03 dopuszcza się lokalizację studni publicznej, szczegółową lokalizację należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym,
- 6) na terenie ZP.C.07 ustala się lokalizację dwóch punktów czerpania wody z Regi do celów przeciwpożarowych, dostępnych z ciągów komunikacyjnych: 03.KDW i 15.KD.P.

§ 25. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych, ścieków i usuwania odpadów:

- 1) ustala się wymóg podłączenia zabudowy do sieci kanalizacyjnej miejscowości;
- 2) ustala się zasadę stosowania rozdzielczego układu kanalizacyjnego;
- 3) ścieki sanitarne z terenu objętego opracowaniem należy odprowadzać do istniejących i projektowanych kolektorów kanalizacyjnych systemu kanalizacyjnego miejscowości;
- 4) ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miejscowości;
- 5) ustala się lokalizowanie śmietników indywidualnie na każdej posesji.

ROZDZIAŁ 5

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

§ 26.1. Na terenie opracowania wyznaczono pas nadbrzeżny, w skład którego wchodzi:

- 1) pas techniczny - stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska,
- 2) pas ochronny - obejmujący obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego,

- 3) na terenie pasa nadbrzeżnego obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych.
2. Pas nadbrzeżny, międzywale oraz wyspa stanowią strefę bezpośredniego zagrożenia powodzią.
3. Na terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych, wszelkie inwestycje należy uzgadniać z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

§ 27.1 Tereny elementarne ZP.C.07, TO/R.E.01, oraz części terenów ZD/RC.06, UT.C.08, ZD/R.D.03, PW.C.03, PW.C.04, PW.D.O5 i ZL.D.01 znajdują się strefie zagrożenia powodzią.

2. Ustala się utrzymanie istniejącego systemu ochrony przeciwpowodziowej.
3. Zabudowę należy lokalizować wyłącznie w miejscach, w których zapewniona jest ochrona przeciwpowodziowa.

§ 28.1. Dla terenów wskazanych powyżej, położonych w strefie zagrożenia powodzią ustala się:

- 1) minimalny poziom posadowienia parterów obiektów budowlanych 1,80 m n.p.m;
 - 2) minimalny poziom posadowienia nawierzchni dróg i placów 1,50 m n.p.m;
 - 3) ustala się stosowanie lekkich technologii oraz zakaz podpiwniczania budynków.
2. W miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych ustala się wymóg utrzymania i rozbudowy systemów melioracyjnych oraz wałów przeciwpowodziowych.
3. Ze względu na ochronę standardu zagospodarowania terenu ustala się, że udostępnianie poszczególnych terenów pod indywidualne inwestycje jest dopuszczalne pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i włączenia do sieci infrastruktury technicznej oraz zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej.
4. Na terenach niezabudowanych przewidzianych do urbanizacji, objętych strefą zagrożenia powodzią dopuszcza się wykorzystanie refulatu nie zanieczyszczonego, przydatnego dla celów budowlanych. Dopuszczalna wysokość składowania do 1,80 m n.p.m. Inwestycja powodująca podwyższenie rzędnej terenu wymaga stosownego zezwolenia, na podstawie przepisów odrębnych.
5. Na terenach niebudowlanych bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych powodzią, w miejscach nie zastrzeżonych ze względu na wymogi ochrony przyrody, nie przewidzianych do zabudowy, dopuszcza się wykorzystanie refulatów, dopuszczalna wysokość składowania do 2,00 m n.p.m.

§ 29.1 Dla potrzeb regulacji Regi oraz przebudowy i rozbudowy basenów portowych i wejścia do portu dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegowej,

2. Na terenach TP.A.03, TP.A.04, 08.KDW, ZL.C.01, ZP.C.07, UT.C.08 i TO/R.E.01, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów dla potrzeb regulacji i pogłębiania Regi oraz akwenów portowych.

§ 30.1. Na terenach położonych w granicach pasa nadbrzeżnego oraz morskiego portu wszelkie inwestycje wymagają uzgodnienia z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie w trybie i zakresie określonym przepisami odrębnymi.

2. Utrzymanie istniejących i realizacja nowych obiektów oznakowania nawigacyjnego wraz z niezbędną do ich obsługi infrastrukturą jest dopuszczalne niezależnie od ustaleń dotyczących poszczególnych terenów elementarnych.

3. W strefie widoczności akwenu morskiego i portowego:
- 1) zastosowane oświetlenie od strony wody winno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednio padanie promieni świetlnych poza linię nabrzeża;

2) niedopuszczalne jest stosowanie świateł, kolorystyki lub form mogących sugerować oznakowanie nawigacyjne.

4. Ze względu na położenie części terenu objętego planem na obszarze pasa technicznego i pasa ochronnego oraz ze względu na niebezpieczeństwo występowania abrazji, wszelkie przedsięwzięcia budowlane lokalizowane w pasie technicznym i w bezpośredniej z nim styczności w pasie ochronnym należy poprzedzić rozpoznaniem geologicznym.

§ 31.1. Ustala się obowiązek utrzymania istniejących budowli ochronnych oraz dopuszcza się lokalizowanie budowli ochronnych wolno stojących i wbudowanych.

2. Utrzymanie istniejących i realizacja nowych obiektów ochronnych jest dopuszczalna niezależnie od ustaleń dotyczących poszczególnych terenów elementarnych.

DZIAŁ III USTALENIA DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

ROZDZIAŁ 1 USTALENIA DLA TERENÓW WYŁĄCZNIE MIESZKANIOWYCH - MM

§ 32.1. Na terenach zaliczonych do kategorii terenów wyłącznie mieszkaniowych ustala się funkcję mieszkaniową jako funkcję podstawową, funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją chronioną, inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem niepowodowania uciążliwości mogącej ograniczyć funkcję mieszkaniową.

2. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, lokalizowanie:

- 1) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy, o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni mieszkalnej;
- 2) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t;
- 3) obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu danego terenu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzeń odprowadzających ścieki;
- 4) dojazdów i dojazdów;
- 5) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych nie dopuszcza się:

- 1) wydzielania samodzielnych lokali o funkcji innej niż mieszkaniowa.
- 2) lokalizowania garaży i miejsc parkingowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
- 3) lokalizowania obiektów i pomieszczeń dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt gospodarskich.

4. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla terenów wyłącznie mieszkaniowych jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznacza się następujące tereny wyłącznie mieszkaniowe: **MM/MN.B.02, MM/MN.B.0, MM/MN.B.04, MM/MN.B.06, MM/MN.B.07, MM/MW.B.09, MM/MN.B.10, MM/MN.B.11, MM/MN.B.13, MM/MN.B.14, MM/MW.B.16, MM/MN.B.19, MM/MW.B.20, MM/MN.B.21, MM/MN.B.22, MM/MN.B.26 MM/MN.B.27 i MM/MN.E.04**, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi

inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 33. Dla terenów **MM/MN.B.02** o powierzchni 0,1554 ha, **MM/MN.B.0** o powierzchni 0,6566 ha i **MM/MN.B.04** o powierzchni 0,5838 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
teren zabudowy jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu:
podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna bliźniacza wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą;
 - b) zabudowa istniejąca o wartościach zabytkowych do zachowania historycznej formy architektonicznej i detalu,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących domów w formie ganków wejściowych i werand oraz lokalizację zabudowy gospodarczej pod warunkiem spełnienia poniższych wymogów,
 - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,50$,
 - e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0,75$,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,30$,
 - g) dopuszczalna maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż $HZ = 9,5$ m, oraz $HZ = 5,5$ m dla zabudowy towarzyszącej,
 - h) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie pochylenia połaci dachowych od 45° do 55° , kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni i brązu,
 - i) dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu i poziomie kalenicy poniżej głównej kalenicy dachu,
 - j) dominujący materiał ścian: drewno w kolorze brązowym, tynk w kolorze jasnym piaskowym,
 - k) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - l) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu,
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
 - a) dojazdy do posesji wyłącznie z ulic: 02.KD.D, 04.KD.D, 05.KD.D,
 - b) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach: 02.KD.D, 04.KD.D, 05.KD.D,
- 5) warunki ochrony:
 - a) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8,
 - b) budynki o wartościach zabytkowych zlokalizowane na terenach MM/MN.B.02, MM/MN.B.0, i MM/MN.B.04 obejmuje się ochroną, obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

§ 34. Dla terenów: **MM/MN.B.06** o powierzchni 0,0981 ha i **MM/MN.B.07** o powierzchni 0,6683 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
teren zabudowy jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu:
podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna bliźniacza i wolno stojąca;

- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.50,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.75,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0.30,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do 2 kond., lecz nie więcej niż HZ= 9.5 m,
 - f) zabudowa istniejąca do zachowania i rozbudowy, w budynkach nowoprojektowanych przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci 40° – 50° , układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu i poziomie kalenicy poniżej głównej kalenicy dachu, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni i brązu,
 - g) dominujący materiał ścian: drewno, tynk w kolorze jasnym piaskowym,
 - h) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - i) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu,
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach: 02.KD.D, 04.KD.D, 06.KD.D oraz 18.KD.P;
- 5) warunki ochrony:
teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 35. Dla terenu **MM/MW.B.09** o powierzchni 0,2170 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
teren zabudowy wielorodzinnej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu – zakaz dokonywania podziałów terenu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) zabudowa wolnostojąca;
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.35,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 1.75,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0.30,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 5 kondygnacji, lecz nie więcej niż HZ=18,0 m.
 - f) dachy płaskie,
 - g) dopuszcza się zmianę formy zabudowy, w tym szczególnie detalu architektonicznego, pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy,
 - h) kolorystyka zabudowy stonowana, ciemna, dopuszcza się stosowanie drewna i ceramiki w odcieniach brązu,
 - i) zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego, zakaz grodzenia,
 - j) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 04.KD.D i 17.KD.P;
- 5) warunki ochrony:
teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, w przypadku zmiany formy zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 36. Dla terenu **MM/MN.B.10** o powierzchni 0.2882 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
teren zabudowy jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu
podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna bliźniacza wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą;
 - b) zabudowa istniejąca o wartościach zabytkowych do zachowania historycznej formy architektonicznej i detalu,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących domów w formie ganków wejściowych i werand i oficyn oraz lokalizację zabudowy gospodarczej pod warunkiem spełnienia poniższych wymogów,
 - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.30,
 - e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.60,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0.40,
 - g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kond., lecz nie więcej niż HZ = 9,5 m, oraz HZ=5,5 m dla zabudowy towarzyszącej,
 - h) w nowoprojektowanych budynkach gospodarczych przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci 40° – 50° , układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni i brązu,
 - i) dominujący materiał ścian: drewno w kolorze brązowym, tynk w kolorze jasnym piaskowym,
 - j) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - k) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu,
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach: 04.KD.D, 06.KD.D, 09.KDW oraz 17.KD.P,
- 5) warunki ochrony:
 - a) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
 - b) budynki zabytkowe zlokalizowane na terenie MM/MN.B.10 wskazuje się do objęcia ochroną, obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

§ 37. Dla terenu **MM/MN.B.11** o powierzchni 0,3521 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
teren zabudowy jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca;
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.30,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.50,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0.40,

- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż HZ=9,5 m, druga kondygnacja w dachu,
 - f) zabudowa istniejąca bez wartości zabytkowych do zachowania i przebudowy, w budynkach nowoprojektowanych przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi i mansardowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci dachów dwuspadowych $40^{\circ} - 50^{\circ}$, układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni i brązu,
 - g) dominujący materiał ścian: drewno w kolorze brązowym, tynk w kolorze jasnym piaskowym,
 - h) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - i) w elewacjach budynków lokalizowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed tę linię loggi, wykuszy i ganków na odległość do 130 cm, pod warunkiem, że wymienione elementy stanowią łącznie nie więcej niż $\frac{1}{4}$ szerokości tej elewacji;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 02.KD.D, 09.KDW i 17.KD.P;
- 5) warunki ochrony:
teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 38. Dla terenu **MM/MN.B.13** o powierzchni 0,2369 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
teren zabudowy jednorodzinnej;
 - 2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca i bliźniacza;
 - b) zabudowa istniejąca o wartościach zabytkowych do zachowania historycznej formy architektonicznej i detalu,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących domów w formie ganków wejściowych i werand pod warunkiem spełnienia poniższych wymogów:
 - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0.35$,
 - e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $Iz = 0.60$,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0.40$,
 - m) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż HZ=9,5 m, oraz HZ=5,5 m dla zabudowy towarzyszącej,
 - g) dominujący materiał ścian: drewno w kolorze brązowym, tynk w kolorze jasnym piaskowym, wymóg zachowania widocznych szczytów ryglowych, na ścianach o widocznej konstrukcji szkieletowej zakaz stosowania zewnętrznego docieplenia budynków,
 - h) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - i) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu,
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 10.KDW i 06.KD.D,

- b) dojazdy do posesji z ulicy wewnętrznej 10.KDW, zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi 01.KD.D;
- 5) warunki ochrony:
- a) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8,
 - b) budynki zabytkowe zlokalizowane na terenie MM/MN.B.13 wskazuje się do objęcia ochroną, obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

§ 39. Dla terenu **MM/MN.B.14** o powierzchni 0,7212 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren zabudowy jednorodzinnej,
 - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego MM/MN.B.14/1 dopuszcza się lokalizację istniejącego przedszkola;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolno stojąca i bliźniacza,
 - b) zabudowa istniejąca o wartościach zabytkowych do zachowania historycznej formy architektonicznej i detalu,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących domów w formie ganków wejściowych i werand oraz lokalizację zabudowy gospodarczej pod warunkiem spełnienia poniższych wymogów,
 - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ=0,50,
 - e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ=0.75,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ=0.30,
 - g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż HZ=9,5 m, oraz HZ=5,5 m dla zabudowy towarzyszącej,
 - h) w budynkach nowoprojektowanych przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci 40° – 50° , układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni i brązu,
 - i) dominujący materiał ścian: drewno w kolorze brązowym, tynk w kolorze jasnym piaskowym, wymóg zachowania widocznych szczytów ryglowych, na ścianach o widocznej konstrukcji szkieletowej zakaz stosowania zewnętrznego docieplenia budynków,
 - j) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - k) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu,
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 06.KD.D i 10.KDW,
 - b) dojazdy do posesji wyłącznie z ulic, zakaz organizowania wjazdów od strony terenu ZL.B.15,
 - c) na części terenu oznaczonej symbolem MM/MN.B.14/1 ustala się obowiązek zachowania ogólnodostępnego przejścia pieszego;
- 5) warunki ochrony:
- a) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

- b) budynki zabytkowe oznaczone na rysunku planu wskazuje się do objęcia ochroną, obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

§ 40. Dla terenu **MM/MW.B.16** o powierzchni 1,2643 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu – dopuszcza się podział geodezyjny terenu zgodnie z liniami wydzielen wewnątrznych, uwidocznionymi na rysunku planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.35,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 1,75,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0.30,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 5 kondygnacji, lecz nie więcej niż HZ=18,0 m,
 - f) kolorystyka zabudowy stonowana, ciemna, dopuszcza się stosowanie drewna i ceramiki w odcieniach brązu,
 - g) dachy płaskie,
 - h) dopuszcza się zmianę formy zabudowy, w tym szczególnie detalu architektonicznego, pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy,
 - i) zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego, zakaz grodzenia,
 - j) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
 - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 11.KDW ,
 - b) dojazdy do posesji z ulicy wewnętrznej 11.KDW, zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z terenu 01.KD.D i ZL.B.15.,
 - c) na części terenu oznaczonej symbolem MM/MW.B.16/1 dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych.

§ 41. Dla terenu **MM/MN.B.19** o powierzchni 0,7796 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
teren zabudowy jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca i bliźniacza,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.20,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.30,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0.40,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż HZ=9,5 m.
 - f) przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci 40° – 50° , układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni i brązu,
 - g) w elewacjach budynków lokalizowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed tę linię loggi, wykuszy i ganków na odległość do 130 cm, pod

warunkiem, że wymienione elementy stanowią łącznie nie więcej niż $\frac{1}{4}$ szerokości tej elewacji;

- h) dominujący materiał ścian: drewno w kolorze brązowym, tynk w kolorze jasnym piaskowym,
 - i) poziom parterów do 0,8 m nad poziomem terenu,
 - j) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - k) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu,
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 02.KD.D, 03.KD.D i 17.KD.P,

§ 42. Dla terenu **MM/MW.B.20** o powierzchni 0,8433 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) na części terenu oznaczonej symbolem MM/MW.B.20/1, dopuszcza się lokalizację obiektu technicznego i świetlicy osiedlowej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - dopuszcza się podział geodezyjny terenu zgodnie z liniami wydzielen wewnątrznych, uwidocznionymi na rysunku planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) zabudowa blokowa, wolno stojąca
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0.35$,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 1,75$,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0.30$,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 5 kondygnacji, lecz nie więcej niż $HZ=18,0$ m.
 - f) dachy płaskie,
 - g) kolorystyka zabudowy stonowana, ciemna, dopuszcza się stosowanie drewna i ceramiki w odcieniach brązu,
 - h) dopuszcza się zmianę formy zabudowy, w tym szczególnie detalu architektonicznego, pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy,
 - i) zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego, zakaz grodzienia,
 - j) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
 - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 11.KDW i 16.KD.P,
 - b) dojazdy do posesji z ulicy wewnętrznej 11.KDW,

§ 43. Dla terenu **MM/MN.B.21** o powierzchni 0,4330 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
teren zabudowy jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca i bliźniacza,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0.35$,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0.60$,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0.40$,

- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż $HZ=9,5$ m.
 - f) przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci $40^{\circ} - 50^{\circ}$, układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni i brązu,
 - g) dominujący materiał ścian: drewno w kolorze brązowym, tynk w kolorze jasnym,
 - h) poziom parterów do 0,8 m nad poziomem terenu,
 - i) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - j) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 11.KDW, 07.KD.D i 18.KD.P.

§ 44. Dla terenu **MM/MN.B.22** o powierzchni 0,2880 ha i **MM/MN.B.27** o powierzchni 0,1575 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
teren zabudowy jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) zabudowa bliźniacza,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0.30$,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0.50$,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0.40$,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż $HZ=9,5$ m.
 - f) przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci $40^{\circ} - 50^{\circ}$, układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni i brązu,
 - g) w elewacjach budynków lokalizowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed tę linię loggi, wykuszy i ganków na odległość do 130 cm, pod warunkiem, że wymienione elementy stanowią łącznie nie więcej niż $\frac{1}{4}$ szerokości tej elewacji;
 - h) dominujący materiał ścian: drewno w kolorze brązowym, tynk w kolorze jasnym piaskowym,
 - i) poziom parterów do 0,8 m nad poziomem terenu,
 - j) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - k) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 07.KD.D,

§ 45. Dla terenu **MM/MN.B.26** o powierzchni 0,5514 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
teren zabudowy jednorodzinnej;

- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) zabudowa bliźniacza;
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0.30$,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0.50$,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0.40$,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż $HZ=9,5$ m.
 - f) przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci $40^{\circ} - 50^{\circ}$, układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni i brązu,
 - g) dominujący materiał ścian: drewno w kolorze brązowym, tynk w kolorze jasnym piaskowym,
 - h) w elewacjach budynków lokalizowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed tę linię loggi, wykuszy i ganków na odległość do 130 cm, pod warunkiem, że wymienione elementy stanowią łącznie nie więcej niż $\frac{1}{4}$ szerokości tej elewacji;
 - i) poziom parterów do 0,8 m nad poziomem terenu,
 - j) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 07.KD.D,

§ 46. Dla terenu **MM/MN.E.04** o powierzchni 0,1282 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
teren zabudowy jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu – zakaz podział geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca;
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejących domów pod warunkiem spełnienia poniższych wymogów:
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0.30$,
 - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0.40$,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0.60$,
 - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż $HZ=8,5$ m, oraz $HZ=5,5$ m dla zabudowy towarzyszącej,
 - g) dominujący materiał ścian: drewno w kolorze brązowym, tynk w kolorze jasnym piaskowym,
 - h) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - i) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu,
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
dojazdy do posesji i obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w granicach wydzielenia wewnętrznego TO/r.E.01/1;
- 5) warunki ochrony:

- a) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9,
- b) teren położony w strefie zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 27 – 28.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA DLA TERENÓW CENTRALNYCH I MIEJSC KONCENTRACJI USŁUG – CM/U

§ 47.1. Tereny zaliczone do kategorii terenów centralnych i miejsc koncentracji usług przeznacza się na cele funkcji usługowych, w szczególności na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie obiektów: handlowych, gastronomicznych, kulturalnych, biurowych, hotelowych.

2. Na terenach centralnych i w miejscach koncentracji usług dopuszcza się jako uzupełnienie funkcji podstawowej lokalizowanie:

- 1) mieszkań wbudowanych na wyższych kondygnacjach;
- 2) garaży i miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej poniżej 3,5 t w niezbędnej ilości wynikającej z obsługiwanej funkcji, umieszczonych na własnej działce;
- 3) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 4) obiektów małej architektury służących aranżacji przestrzeni publicznych;
- 5) dojazdów i dojazdów;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach centralnych i miejsc koncentracji usług w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) budynków mieszkalnych,
- 2) garaży i miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
- 3) budynków i pomieszczeń inwentarskich dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt gospodarskich.

4. Inne przeznaczenie terenów centralnych, poza ustalonym dla kategorii terenów centralnych i miejsc koncentracji usług jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznacza się następujące elementarne tereny centralne i miejsca koncentracji usług: **CM/U.A.05**, **CM/U.A.06**, **CM/U.B.12** i **CM/U.B.17**, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 48. Dla terenów: **CM/U.A.05** o powierzchni 0,1088 ha i **CM/U.A.06** o powierzchni 0,0437 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren centralny, miejsce koncentracji usług - lokalizacja usług związanych z turystyką wodną,
 - b) na terenie CM/U.A.05 na piętrze obiektu dopuszczalna lokalizacja pokoi gościnnych,
 - c) na terenie nieruchomości dopuszczalna lokalizacja letnich ogródków gastronomicznych;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu – zakaz dokonywania podziałów terenu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.50,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.90,

- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0.20,
 - d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż HZ = 12,0 m.
 - e) przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dachami o prostej formie, nachylenie połaci 45 - 50⁰, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu,
 - f) zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego, zakaz grodzenia,
 - g) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu,
 - h) niedopuszczalne jest stosowanie świateł, kolorystyki lub form przypominających oznakowanie nawigacyjne,
 - i) zastosowane oświetlenie obiektów i terenu, powinno posiadać od strony wody przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych na akwen;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 01.KD.D i 08.KDW,
 - b) dojazdy do posesji z ulic wewnętrznych 08.KDW, zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ulicy 01.KD.D;
- 5) warunki ochrony:
- a) teren położony w pasie nadbrzeżnym, obowiązują ustalenia zawarte w § 26 - 29.
 - b) teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9.

§ 49. Dla terenu **CM/U.B.12** o powierzchni 0,0811 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren centralny, miejsce koncentracji usług,
 - b) lokalizacja usług handlu i gastronomii, lub kultury w zabudowie frontowej od strony placu,
 - c) na 2. kondygnacji dopuszcza się lokalizację mieszkania;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu – zakaz dokonywania podziałów terenu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.30,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.60,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0.20,
 - d) istniejący obiekt sklepu przeznaczony do rozbiórki,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż HZ = 9,5 m.
 - f) przekrycie wysokim, symetrycznym, dwuspadowym dachem o prostej formie, nachylenie połaci 45 - 50⁰, układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu, przykrycie dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniu czerwieni i brązu,
 - g) forma zabudowy inspirowana formą sąsiedniej historycznej zabudowy mieszkaniowej o drewnianej konstrukcji szkieletowej, dominujący materiał ścian tynk, drewno, szkło,
 - g) zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego, zakaz grodzenia,
 - h) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach 02.KD.D, 06.KD.D i 09.KDW,
 - b) dojazdy do posesji z ulic: 06.KD.D i 09.KDW, zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ulicy 02.KD.D;
- 5) warunki ochrony:

teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 50. Dla terenu **CM/U.B.17** o powierzchni 0,1245 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren centralny, miejsce koncentracji usług - lokalizacja usług handlu i gastronomii,
 - b) dopuszcza się lokalizację usługi kultury lub klubu,
 - c) na 2. kondygnacji dopuszcza się lokalizację mieszkania lub pokoi gościnnych;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu – zakaz dokonywania podziałów terenu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) zabudowa istniejąca o wartościach zabytkowych do zachowania historycznej formy architektonicznej i detalu,
 - b) dopuszcza się przebudowę budynków gospodarczych pod warunkiem spełnienia poniższych wymogów,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0.30$,
 - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0.60$,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0.20$,
 - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż $HZ = 9,5$ m.
 - g) w budynkach zabytkowych wymóg zachowania formy architektonicznej i detalu obiektu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na gankach, werandach, przykrycie dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniu czerwieni i brązu,
 - h) zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego, zakaz grodzienia;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
 - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach 02.KD.D i 17.KD.P,
 - b) dojazdy do posesji z ulicy 02.KD.D;
- 5) warunki ochrony:
 - a) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
 - b) budynek frontowy zlokalizowany na terenie CM/U.B.17 wskazuje się do objęcia ochroną, obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY PENSJONATOWEJ - PW

§ 51.1 Tereny zaliczone do kategorii terenów zabudowy pensjonatowej służą przede wszystkim wypoczynkowi, funkcja wypoczynkowa jest na tych terenach funkcją podstawową, lecz nie jedyną, inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji wypoczynkowej.

2. Na terenach zabudowy pensjonatowej dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków pensjonatowych i hotelowych;
- 2) mieszkania właściciela lub pracownika;

- 3) obiektów biurowych, obiektów służących celom oświatowym, kulturalnym, socjalnym i zdrowotnym związanym z obsługą funkcji wypoczynkowej;
- 4) garaży i miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t w niezbędnej ilości wynikającej z obsługiwanej funkcji, umieszczonych na własnej działce;
- 5) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 6) dojeżdż i dojazdów;
- 7) zieleni urządzonej.

3. Na terenach zabudowy pensjonatowej dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz gospodarczej bez możliwości jej rozbudowy, docelowo z przeznaczeniem do adaptacji na funkcje zgodne z kategorią przeznaczenia terenu.

4. Na terenach zabudowy pensjonatowej nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) zabudowy mieszkaniowej i apartamentowej;
- 2) miejsc postojowych i garaży dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep.

5. Inne użytkowanie terenów PW poza ustalonym dla terenów zabudowy pensjonatowej nie jest dopuszczalne.

6. Na terenie objętym planem wyznacza się następujące elementarne tereny zabudowy pensjonatowej: **PW.C.03**, **PW.C.04** i **PW.D.05**, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 52. Dla terenu **PW.C.03** o powierzchni 0,6627 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
teren zabudowy pensjonatowej, dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.30,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.50,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0.30,
 - d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż HZ = 9,5 m,
 - e) zabudowa wolno stojąca,
 - f) przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci 45 –50⁰, układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu,
 - g) kolorystyka zabudowy stonowana, ciemna w odcieniach brązu, dopuszcza się stosowanie drewna i ceramiki,
 - h) poziom parterów do 0,8 m nad poziomem terenu,
 - i) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - j) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
 - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach 02.KD.D i 12.KDW,

- b) dojazdy do posesji wyłącznie z ulicy 12.KDW.
- 5) warunki ochrony:
- teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9;
 - teren położony w strefie zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia określone w § 27 i § 28.

§ 53. Dla terenu **PW.C.04** o powierzchni 0,7443 ha ustala się :

- przeznaczenie terenu:
teren zabudowy pensjonatowej, dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu;
- zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.30,
 - dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.50,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0.20,
 - dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż HZ = 9,5 m.
 - przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci 45 - 50⁰, układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu, przy ograniczeniu wysokości zabudowy do HZ = 6,0 m dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - kolorystyka zabudowy stonowana, ciemna w odcieniach brązu, dopuszcza się stosowanie drewna i ceramiki w odcieniach brązu,
 - ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu;
- ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
 - obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach 12.KDW i 13.KDW,
 - dojazdy do posesji z ulicy 12.KDW, z ulicy 13.KDW;
- warunki ochrony:
 - teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9,
 - teren położony w strefie zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia określone w § 27 i § 28.

§ 54. Dla terenu **PW.D.05** o powierzchni 1,1911 ha ustala się:

- przeznaczenie terenu:
 - teren zabudowy pensjonatowej z zabudową gospodarczą w głębi działek,
 - w granicach wydzielenia wewnętrznego PW.D.05/1 dopuszcza się pozostawienie funkcji mieszkaniowej;
- zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu;
- zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - zabudowa wolno stojąca,
 - dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.30,
 - dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.60,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0.40,

- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, druga kondygnacja w dachu, lecz nie więcej niż HZ = 9,5 m, dla zabudowy gospodarczej HZ=5,5m,
 - f) przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci 40 – 45⁰, układ kalenic równoległy do ulicy 03.KD.D, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu, dachy kryte strzechą lub dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni i brązu,
 - g) kolorystyka zabudowy stonowana, ciemna w odcieniach brązu, dopuszcza się stosowanie drewna i ceramiki w odcieniach brązu,
 - h) ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, wzdłuż południowej granicy działek wymóg nasadzenia żywopłotów,
 - i) w elewacjach budynków lokalizowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed tę linię loggi, wykuszy i ganków na odległość do 130 cm, pod warunkiem, że wymienione elementy stanowią łącznie nie więcej niż ¼ szerokości tej elewacji;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa komunikacyjna inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 03.KD.D.
- 5) warunki ochrony:
- a) teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9,
 - b) teren w części położony w strefie zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 27 – 28.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA DLA TERENÓW TURYSTYCZNYCH I SPORTOWYCH - UT

§ 55.1. Tereny turystyczne i sportowe UT są to tereny o funkcji wypoczynkowej, na których dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń niezbędnych dla realizacji podstawowej, funkcji terenu.

2. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 2) stancji wodnej, domu wycieczkowego, hotelu lub pensjonatu lokalizowanych wyłącznie w miejscach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) usług gastronomii;
- 4) mieszkania dla właściciela lub pracownika, jeśli jest to niezbędne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania terenów turystycznych i sportowych;
- 5) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 6) miejsc postojowych w ilości niezbędnej dla potrzeb obiektów zlokalizowanych na własnym terenie;
- 7) obiektów małej architektury;
- 8) dojazdów i dojść;
- 9) zieleni urządzonej.

3. Inne użytkowanie terenu niż ustalone dla terenów UT jest na tych terenach niedopuszczalne.

4. Na terenie planu wyznaczono teren turystyczny i sportowy: **UT.C.08** o powierzchni 0,3922 ha, dla którego ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) lokalizacja stacji wodnej,
- b) dopuszcza się lokalizację domu wycieczkowego, hotelu lub pensjonatu z usługami gastronomii,
- c) dopuszcza się lokalizację mieszkania dla właściciela lub pracownika;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu:
zakaz dokonywania podziałów terenu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu :
 - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0.20$,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0.40$,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0.50$,
 - d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do 2 kond., druga kondygnacja w dachu, lecz nie więcej niż $HZ=9,5$ m ,
 - e) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) przekrycie wysokimi, symetrycznymi, czterospadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci $40^0 - 50^0$, układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni i brązu,
 - g) dominujący materiał ścian: tynk, cegła licowa, drewno, szkło,
 - h) kolorystyka zabudowy stonowana, ciemna, dopuszcza się stosowanie drewna i ceramiki w odcieniach brązu,
 - i) teren ogólnodostępny, dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,20 m, oraz żywopłoty, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - j) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu,
 - k) nasadzenia krzewów i drzew dopuszcza się w formie grup zieleni,
 - l) nawierzchnie piesze i rowerowe utwardzone, z powierzchnią przepuszczalną,
 - m) oświetlenie typu parkowego, dopuszczalna wysokość lamp do 3,0 m;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa inżynierska i komunikacyjna z ulicy wewnętrznej 03.KD.D,
- 5) warunki ochrony:
 - a) teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9,
 - b) teren w części położony w strefie zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 27 – 28.

ROZDZIAŁ 5

USTALENIA DLA TERENÓW DLA POTRZEB POWSZECHNYCH GMINY – OG/U

§ 56.1. Tereny zaliczone do kategorii terenów dla potrzeb powszechnych gminy służą lokalizacji funkcji związanych z obsługą mieszkańców i realizacją zadań administracji publicznej.

2. Na terenach dla potrzeb powszechnych gminy dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów administracji publicznej;
- 2) obiektów: oświaty, nauki i kultury;
- 3) obiektów służby zdrowia;
- 4) obiektów i urzędzeń socjalnych;
- 5) obiektów i urzędzeń sportowych;

3. Na terenach dla potrzeb powszechnych dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą lokalizowanie:

- 1) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, lokalizowanych na własnej działce w niezbędnej ilości wynikającej z obsługiwanej funkcji, umieszczonych na własnej działce;
- 2) mieszkania służbowego dla potrzeb funkcjonowania obiektu;
- 3) dojazd i dojazdów;
- 4) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 5) zieleni urządzonej.

4. Inne użytkowanie terenów dla potrzeb powszechnych poza ustalonym dla terenów dla potrzeb powszechnych jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznacza teren dla potrzeb powszechnych **OG/U.C.05** o powierzchni 1,4343 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) lokalizacja ogólnodostępnego zespołu urządzeń sportowych dla potrzeb obsługi osiedla;
 - b) dopuszczalna lokalizacja sali sportowej z zapleczem edukacyjnym, socjalnym i medycznym.
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu: zakaz dokonywania podziałów terenu;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,1,
 - b) dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0,2,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,8,
 - d) dopuszczalna wysokość zabudowy: do 2 kond, lecz nie więcej niż HZ = 9,5 m,
 - e) zabudowa wolno stojąca, dachy płaskie lub łukowe,
 - f) dominujący materiał ścian: drewno, szkło,
 - g) kolorystyka zabudowy stonowana, ciemna w odcieniach brązu, dopuszcza się stosowanie drewna i ceramiki,
 - h) ogrodzenia ażurowe, metalowe, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - i) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi uwidocznionymi na rysunku planu;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:

obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach 02.KD.D i 13.KDW,
- 5) warunki ochrony:

teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9.

ROZDZIAŁ 6

USTALENIA DLA TERENÓW ZAPLECZA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ - KS

§ 57.1 Tereny zaliczone do kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej przeznacza się na cele funkcji związanej z obsługą ruchu komunikacji samochodowej. Na terenach tych dopuszcza się lokalizację parkingów i garaży ogólnodostępnych.

2. Na terenie zaplecza komunikacji samochodowej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 2) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 3) dojazd i dojazdów;

4) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu.

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.

4. Inne użytkowanie terenu KS, poza ustalonym dla terenów zaplecza komunikacji samochodowej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie opracowania wyznaczono teren zaplecza komunikacji samochodowej: **KS.B.25** o powierzchni 0,2729 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) ustala się lokalizację zespołu garaży,
 - b) ogólnodostępnych miejsc postojowych ,
 - c) łącznie w garażach i w formie odkrytych stanowisk dopuszcza się lokalizację do 100 miejsc postojowych dla pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t,
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - zakaz dokonywania podziału terenu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu :
 - a) dopuszczalna wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ=3,0 m, dachy płaskie, zabudowa
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,20,
 - c) dopuszcza się grodzenie terenu w formie ogrodzeń i bram ażurowych o wysokości 1,20 cm oraz w formie żywopłotów,
 - d) wzdłuż południowej i wschodniej granicy terenu wymóg nasadzenia żywopłotów;
- 4) obsługa inżynierska i komunikacyjna terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w ulicy 07.KD.D.

ROZDZIAŁ 7

USTALENIA DLA TERENÓW TECHNICZNYCH - TT

§ 58.1. Tereny techniczne TT przeznacza się na cele funkcji obsługi technicznej i zaopatrzenia w media innych terenów zabudowy, na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie: stacji wodociągowych i ujęć wody, podczyszczalni i przepompowni ścieków, ciepłowni, stacji redukcyjno-pomiarowych gazu i stacji transformatorowych.

2. Na terenach technicznych dopuszcza się jako uzupełnienie funkcji podstawowej lokalizowanie:

- 1) obiektów administracyjnych, biurowych i warsztatowych dla potrzeb terenów technicznych;
- 2) garaży i miejsc postojowych;
- 3) dojazdów i dojazdów;
- 4) zieleni urządzonej.

3. Na terenach technicznych nie dopuszcza się koncentrowania obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania, jeśli ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów, zastrzeżenia to obowiązuje także w przypadku zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

4. Na terenie objętym planem wyznacza się następujące elementarne tereny techniczne: **TT/W.B.05**, **TT/E.B.08**, **TT/E.B.18**, **TT/E.B.23**, **TT/K.C.02**, **TT/E.E.03**, dla których ustalono szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

5. Inne użytkowanie terenu TT poza ustalonym dla kategorii terenów technicznych jest niedopuszczalne.

§ 59. Dla terenu **TT/W.B.05** o powierzchni 0,2270 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren techniczny, lokalizacja urządzeń i obiektów dla potrzeb zaopatrzenia osiedla w wodę - hydrofornia, zbiornik wyrównawczy, zaplecze techniczne,
 - b) dopuszczalna lokalizacja stacji transformatorowej.
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - zakaz dokonywania podziałów terenu;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ=5,0 m,
 - b) zabudowa w formie obiektów wolno stojących, wkomponowanych w zieleń,
 - c) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa inżynierska i komunikacyjna terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w ulicy 02.KD.D;
- 5) warunki ochrony:
teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 60. Dla terenów: **TT/E.B.08** o powierzchni 0,0267 ha, **TT/E.B.18** o powierzchni 0,0160 ha i **TT/E.B.23** o powierzchni 0,0343 ha i **TT/E.E.03** o powierzchni 0,0596 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
teren techniczny, lokalizacja stacji transformatorowej,
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu:
zakaz dokonywania podziałów terenu;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ=5,0 m,
 - b) zabudowa w formie obiektów wolno stojących, wkomponowanych w zieleń, dachy płaskie lub czterospadowe, kopertowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
 - c) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa inżynierska i komunikacyjna terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w ulicach 02.KD.D, 03.KD.D, 04.KD.D, 07.KD.D i z wydzielenia wewnętrznego TT.01/1;
- 5) warunki ochrony:
 - c) teren TT/E.B.08 objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8,
 - d) teren TT/E.E.03 objęty strefą E ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9,
 - e) teren TT/E.E.03 położony w strefie zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 27 – 28.

§ 61. Dla terenu **TT/K.C.02** o powierzchni 0,0558 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
teren techniczny, lokalizacja przepompowni ścieków sanitarnych,
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu:
zakaz dokonywania podziałów terenu;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ=5,0 m, docelowo przebudowa obiektu na podziemny i zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego,
 - b) zabudowa w formie obiektu wolno stojącego, wkomponowanego w zieleń, dach płaski lub czterospadowy, kopertowy, kryty dachówką ceramiczną lub cementową, docelowo przebudowa obiektu na podziemny i zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego,
 - c) ogrodzenia w formie żywoplotów, dopuszcza się ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa inżynierska i komunikacyjna terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w wydzieleniu wewnętrznym ZL.C.01/1;
- 5) warunki ochrony:
teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9.

ROZDZIAŁ 8

USTALENIA DLA TERENÓW PORTOWYCH - TP

§ 62.1 Tereny zaliczone do kategorii terenów portowych przeznacza się na cele funkcji związanych z obsługą przeładunku towarów, rybołówstwa i obsługą ruchu pasażerskiego oraz jachtingu pod warunkiem spełnienia wymogów związanych z nawigacją i organizacją ruchu portowego, na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń obsługi: transportu wodnego, przeładunku towarów, i żeglugi pasażerskiej.

2. Na terenach portowych dopuszcza się jako uzupełnienie funkcji podstawowej lokalizowanie:

- 1) obiektów i urządzeń dla potrzeb obsługi portu;
- 2) obiektów i urządzeń nawigacyjnych, hydrotechnicznych zabezpieczenia brzegu oraz innych obiektów niezbędnych dla obsługi toru wodnego;
- 3) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków;
- 4) obiektów małej architektury służących aranżacji przestrzeni;
- 5) miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce;
- 6) dojść i dojazdów;
- 7) zieloni urządzonej;

3. Inne użytkowanie terenu TP.03 i TP.4 poza ustalonym dla terenów portowych jest niedopuszczalne.

4. Na terenie objętym planem wyznaczono następujące elementarne tereny portowe: **TP.A.03** i **TP.A.04**, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania

ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 63. Dla terenu **TP.A.03** o powierzchni 0,3343 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: teren portowy,
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu:
ustala się zakaz dokonywania podziałów terenu, dopuszczalna zmiana przebiegu linii nabrzeży;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i nawigacyjnych niezbędnych dla potrzeb nawigacji i technicznej obsługi wejścia do portu,
 - b) ustala się wymóg zagospodarowania całości terenu jako ogólnodostępnego,
 - c) niedopuszczalne jest stosowanie świateł, kolorystyki lub form mogących sugerować oznakowanie nawigacyjne;
 - d) zastosowane oświetlenie obiektów i terenu powinno posiadać od strony wody przesłony uniemożliwiające bezpośrednio padanie promieni świetlnych na akwen morski;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 08.KDW.
- 5) warunki ochrony:
teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9.

§ 64. Dla terenu **TP.A.04** o powierzchni 2,0268 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: teren portowy,
 - a) lokalizacja obiektów i urządzeń dla potrzeb obsługi rybołówstwa, sportów wodnych i oznakowania nawigacyjnego,
 - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego TP.A.04/1 dopuszcza się powiększenie akwenu wodnego – budowę mariny;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu
ustala się zakaz dokonywania podziałów terenu, dopuszczalna zmiana przebiegu linii nabrzeży;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,2$,
 - b) dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0,3$,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,4$,
 - d) dopuszczalna wysokość zabudowy: do 2 kond, lecz nie więcej niż $HZ = 9,5$ m,
 - e) forma zabudowy współczesna, stanowiąca jednorodny zespół zabudowy złożonej z grupy obiektów wolno stojących wkomponowanych w zieleń, dachy wysokie, dwuspadowe, o równych kątach nachylenia połąci $40 - 45^{\circ}$ kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni i brązu, dopuszcza się dachy płaskie lub łukowe,
 - f) dominujący materiał ścian: drewno, szkło,
 - g) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1.20 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
 - h) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, w szczególności obiektów handlowych i gastronomicznych;
 - i) ustala się wymóg zagospodarowania całości terenu jako ogólnodostępnego,

- j) obowiązuje najwyższy standard zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - k) niedopuszczalne jest stosowanie świateł, kolorystyki lub form mogących sugerować oznakowanie nawigacyjne;
 - l) zastosowane oświetlenie obiektów i terenu powinno posiadać od strony wody przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych na akwen morski;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 08.KDW;
- 5) warunki ochrony:
teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9.

ROZDZIAŁ 9

USTALENIA DLA TERENÓW ZIELENI PARKOWEJ - ZP

§ 65.1. Tereny zaliczone do kategorii terenów zieleni parkowej ZP przeznacza się na cele funkcji wypoczynkowej, na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie komponowanych zespołów zieleni urządzonej.

2. Na terenach zieleni parkowej dopuszcza się jako uzupełnienie funkcji podstawowej lokalizowanie:

- 1) plenerowych urządzeń rekreacyjnych;
- 2) obiektów małej architektury służących aranżacji przestrzeni publicznych;
- 3) przejść pieszych i placów;
- 4) oświetlenia.

3. Inne użytkowanie terenu ZP poza ustalonym dla terenów zieleni parkowej jest niedopuszczalne.

4. Na terenie planu wyznaczono następujące elementarne tereny zieleni parkowej: **ZP.B.24**, **ZP.C.07** i **ZP.D.04**, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 66. Dla terenu **ZP.B.24** o powierzchni 0,7153 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny zieleni parkowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu: zakaz podziału terenu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren ogólnodostępny, dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 0,9 m,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - c) nawierzchnie piesze i rowerowe utwardzone, z powierzchnią przepuszczalną,
 - d) oświetlenie typu parkowego o wysokości do 3,5m ,
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa inżynierska i komunikacyjna z ulicy 03.KD.D, 07.KD.D i 16.KD.P.

§ 67. Dla terenu **ZP.C.07** o powierzchni 1,5151 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny zieleni parkowej i bulwaru spacerowego nad kanałem ujścia Regi,
 - b) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu: zakaz podziału terenu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren ogólnodostępny, zakaz grodzenia,
 - b) nasadzenia krzewów i drzew dopuszcza się w formie grup zieleni, pod warunkiem nie ograniczania przepływów oraz dostępu do linii brzegu,
 - c) nawierzchnie utwardzone, z powierzchnią przepuszczalną,
 - d) oświetlenie typu parkowego o wysokości do 3,5 m;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:

obsługa inżynierska i komunikacyjna z ulic 13.KDW i 15.KDW;
- 5) warunki ochrony:
 - a) teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9,
 - b) teren położony w strefie zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 27 - 28.

§ 68. Dla terenu **ZP.D.04** o powierzchni 1,0807 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny zieleni parkowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu: zakaz dokonywania podziałów terenu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy,
 - b) teren ogólnodostępny, dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,2 m,
 - c) nasadzenia krzewów i drzew dopuszcza się w formie grup zieleni,
 - d) nawierzchnie utwardzone, z powierzchnią przepuszczalną,
 - e) oświetlenie typu parkowego o wysokości do 3,5 m,
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:

obsługa inżynierska i komunikacyjna z ulicy 03.KD.D,
- 5) warunki ochrony:

teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9.

ROZDZIAŁ 10

USTALENIA DLA TERENÓW PLAŻY I WYDM - PL

§ 69.1. Tereny zaliczone do kategorii terenów plaży i wydm przeznacza się na cele funkcji wypoczynkowej oraz ochronnej.

2. Na terenie plaży i wydm dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) elementów umocnienia brzegu i wydmy;
- 2) obiektów i urządzeń dla celów nawigacyjnych;
- 3) zieleni ochronnej i izolacyjnej.

3. Na terenie plaży i wydm, wyłącznie w miejscach wskazanych w planie dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów i urządzeń obsługi plaży;
 - 2) dojazdów technicznych na teren plaży;
 - 3) przejść pieszych przez wydmy wyłącznie w formie dróg ruchu skanalizowanego;
 - 4) urządzeń rekreacyjnych.
4. Inne użytkowanie terenów PL poza ustalonym dla terenów plaży i wydym jest niedopuszczalne.
5. Na terenie objętym planem wyznaczono następujący elementarny teren plaż i wydym: **PL.A.01**, o powierzchni 20,1439 ha, dla którego ustala się:
- 1) zasady i warunki parcelacji terenu
 - a) zakaz przeprowadzania wszelkich podziałów terenu;
 - b) dopuszcza się zmiany przebiegu granicy lądowo – wodnej;
 - c) na części terenu oznaczonej symbolem PL.A.01/6 dopuszcza się w okresie letnim lokalizowanie tymczasowych obiektów usługowych i urządzeń rekreacyjnych.
 - 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) zakaz lokalizacji wszelkiej trwałej zabudowy kubaturowej;
 - b) obiekty i urządzenia dla potrzeb obsługi kąpieliska morskiego i celów wypoczynkowych dopuszcza się są jedynie jako obiekty tymczasowe, lokalizowane wyłącznie w miejscach wskazanych w rysunku planu;
 - c) dopuszczalna wysokość zabudowy tymczasowej 1 kondygnacja;
 - d) niedopuszczalne jest stosowanie świateł, kolorystyki lub form mogących sugerować oznakowanie nawigacyjne;
 - e) zastosowane oświetlenie powinno posiadać od strony wody przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych na akwen morski;
 - f) na części terenu oznaczonej symbolem PL.A.01/1, ustala się zakaz organizowania wszelkich przejść pieszych, pozostawia się istniejący szalek publiczny zlokalizowany w sąsiedztwie drogi 08.KDW,
 - g) na częściach terenu oznaczonych symbolami PL.A.01/2 i PL.A.01/4 ustala się lokalizację przejść na plażę oraz dojazdów awaryjnych,
 - h) na częściach terenu oznaczonych symbolami PL.A.01/3 i PL.A.01/5 ustala się lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń dla potrzeb obsługi plaży.
 - 3) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu
 - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych na terenach PL.A.01/2 i PL.A.01/4;
 - b) awaryjny zjazd na plażę poprzez tereny PL.A.01/2 i PL.A.01/4.
 - 4) warunki ochrony:

teren położony w pasie nadbrzeżnym, obowiązują ustalenia zawarte w § 26 - 29.

ROZDZIAŁ 11

USTALENIA DLA TERENÓW OGRODÓW DZIAŁKOWYCH – ZD/R

§ 70.1. Tereny zaliczone do kategorii terenów ogrodów działkowych są to tereny rolne, które przeznaczają się na cele rodzinnych ogrodów działkowych.

2. Na terenach rodzinnych ogrodów działkowych jako uzupełnienie funkcji podstawowej dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) dojeżdż i dojazdów;
- 2) miejsc postojowych wyłącznie dla obsługi terenu rodzinnych ogrodów działkowych, dla pojazdów o

dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5t;

- 3) linii energetycznych i innych elementów infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) ogrodzeń;
- 6) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń hydrotechnicznych;
- 7) altan i parterowych domów letnich o powierzchni nie przekraczającej 35 m², nie służących stałemu zamieszkanianiu;

3. Na terenie rodzinnych ogrodów działkowych dopuszcza się wyłącznie w miejscu wskazanym w planie lokalizację budynku mieszkalnego dla dozorca oraz budynku świetlicy.

4. Na terenie rodzinnych ogrodów działkowych nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) garaży i miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
- 2) obiektów przeznaczonych dla chowu i hodowli zwierząt gospodarskich.

5. Inne użytkowanie terenów RD poza ustalonym dla terenów ogrodów działkowych jest niedopuszczalne.

6. Na terenie objętym planem wyznaczono następujący elementarny teren ogrodów działkowych: **ZD/R.C.06** i **ZD/R.D.03** dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynieryjnej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji

§ 71.1 Dla terenu **ZD/R.C.06** o powierzchni 3,6134 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu
ustala się zakaz dokonywania podziałów terenu;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,1,
lecz nie więcej niż 35 m² na terenie jednego ogrodu o powierzchni 300 – 500 m²,
 - b) dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0,1,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,7,
 - d) dopuszczalna wysokość zabudowy: 1 kond, lecz nie więcej niż HZ = 4,0 m, przy dachach płaskich i nie więcej niż HZ = 5,0 m przy dachach wysokich,
 - e) zabudowa wolno stojąca,
 - f) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1.20 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
 - g) ustala się wymóg zagospodarowania ogrodu jako ogólnodostępnego, oraz zagospodarowania dróg na terenie ogrodu jako alejek spacerowych.
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu
obsługa komunikacyjna i inżynieryjna terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 03.KD.D, 13.KDW i 15.KDW.
- 5) warunki ochrony:
 - a) teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9.
 - b) teren w części położony w strefie zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 27 – 28.

§ 72.1 Dla terenu **ZD/R.D.03** o powierzchni 3,2492 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren rodzinnych ogrodów działkowych,
 - b) na części terenu oznaczonej symbolem ZD/R.D.03/1 należy utrzymać istniejący rów melioracyjny,
 - c) na części terenu oznaczonej symbolem ZD/R.D.03/2 dopuszcza się lokalizację ujęcia wody oraz świetlicy;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu
ustala się zakaz dokonywania podziałów terenu;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,1$,
lecz nie więcej niż 35 m^2 na terenie jednego ogrodu o powierzchni $300 - 500 \text{ m}^2$ i nie więcej niż 200 m^2 dla potrzeb wspólnej świetlicy,
 - b) dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0,1$,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,7$,
 - d) dopuszczalna wysokość zabudowy: 1 kond. lecz nie więcej niż $HZ = 4,0 \text{ m}$, przy dachach płaskich i nie więcej niż $HZ = 5,0 \text{ m}$ przy dachach wysokich, obiekt świetlicy o wysokości zabudowy 1 kond. lecz nie więcej niż $HZ = 6,5 \text{ m}$,
 - e) zabudowa wolno stojąca,
 - f) ogrodzenia ażurowe o wysokości do $1,20 \text{ m}$, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
 - g) ustala się wymóg zagospodarowania ogrodu jako ogólnodostępnego, oraz zagospodarowania dróg na terenie ogrodu jako alejek spacerowych.
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 07.KD.D i 03.KD.D,
- 5) warunki ochrony:
teren w części położony w strefie zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 27 – 28.

ROZDZIAŁ 12

USTALENIA DLA TERENÓW OTWARTYCH – TO/R

§ 73.1 Tereny otwarte stanowią tereny rolne, na których ze względu na ich znaczenie krajobrazowe lub funkcjonalno – przestrzenne ustalono ograniczenia dopuszczalnego użytkowania na cele rolnicze.

2. Na terenach otwartych dopuszcza się jako uzupełnienie funkcji podstawowej lokalizowanie:

- 1) śródpolnych dróg gospodarczych, linii energetycznych i innych elementów infrastruktury technicznej;
- 2) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń hydrotechnicznych.

3. Na terenach otwartych dopuszcza się wyłącznie w miejscach wskazanych w planie:

- 1) lokalizację zabudowy
- 2) budowę ogrodzeń;

- 3) prowadzenie pieszych tras spacerowych, tras rowerowych i konnych po drogach rolnych;
4. Inne użytkowanie terenów otwartych poza ustalonym dla terenów otwartych jest niedopuszczalne.
5. Na terenie objętym planem wyznaczono teren otwarty: **TO/R.E.01** o powierzchni 12,8242 ha, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren otwarty zagospodarowany jako teren użytków zielonych: łąk i pastwisk oraz zadrzewień śródpolnych,
 - b) na części terenu oznaczonej symbolem TO/R.E.01/1 dopuszcza się utrzymanie drogi dojazdowej i sieci infrastruktury,
 - c) na części terenu oznaczonej symbolem TO/R.E.01/2 dopuszcza się utrzymanie istniejącej przepompowni melioracyjnej wraz z drogą dojazdową i sieciami infrastruktury technicznej obsługującej obiekt, kolorystyka zabudowy stonowana, ciemna w odcieniach brązu, dopuszcza się stosowanie drewna i ceramiki w odcieniach brązu
 - 2) zasady i warunki parcelacji terenu: podział terenu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy bez możliwości rozbudowy, zakaz lokalizowania wszelkiej nowej zabudowy,
 - b) ustala się zakaz grodzenia terenu,
 - c) ustala się zakaz zakładania sadów i plantacji,
 - d) ustala się zakaz przekształcania użytków zielonych w tereny orne,
 - e) ustala się zakaz lokalizowania wszelkiego typu reklam;
 - 4) warunki ochrony:
 - a) teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9,
 - b) teren położony w strefie zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 27 – 28.

ROZDZIAŁ 13 USTALENIA DLA TERENÓW LEŚNYCH – ZL

§ 74.1. Tereny leśne stanowią tereny zalesione oraz przeznaczone pod zalesienia, służące gospodarce leśnej.

2. Na terenach leśnych dopuszcza się wprowadzanie zabudowy i zagospodarowania dla potrzeb gospodarstwa leśnego oraz dla potrzeb wypoczynkowych jedynie w miejscach i w sposób zgodny z planami urzędziowymi lasu i planami ochrony oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Na terenie opracowania wyznaczono tereny leśne: **ZL.A.02, ZL.B.01, ZL.B.15, ZL.C.01, ZL.D.01**, dla których ustala się szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji

§ 75. Dla terenu **ZL.A.02** o powierzchni 46,6202 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren leśny o funkcji ochronnej do zachowania;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu: zakaz przeprowadzania podziałów terenu w celu wydzielania działek budowlanych;

- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
- a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy w szczególności tymczasowych miejsc handlu i usług,
 - b) dopuszczalny jedynie skanalizowany ruch pieszy i rowerowy, prowadzony po przygotowanych, utwardzonych trasach, nawierzchnie przepuszczalne, gruntowe stabilizowane oraz kładki uniesione ponad teren,
 - c) na części terenu oznaczonej symbolem ZL.A.02/1 i ZL.A.02/2 ustala się lokalizację dojścia do plaży dla celów turystycznych oraz drogi leśnej i dojazdu technicznego do plaży,
 - d) ustala się zakaz organizowania biwaków, oraz lokalizowania pól namiotowych,
 - e) dopuszcza się parkowe oświetlenie dróg pieszych o wysokości do 3,5m, zastosowane oświetlenie winno posiadać przesłony kierujące padanie promieni świetlnych w kierunku ziemi;
- 4) warunki ochrony:
teren położony w pasie nadbrzeżnym, obowiązują ustalenia zawarte w § 26 - 29.

§ 76. Dla terenu **ZL.B.01** o powierzchni 3,0090 ha i **ZL.B.15** o powierzchni 1,7604 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren leśny o funkcji ochronnej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu: zakaz przeprowadzania podziałów terenu w celu wydzielania działek budowlanych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy w szczególności tymczasowych miejsc handlu i usług,
 - b) dopuszczalny jedynie skanalizowany ruch pieszy i rowerowy, prowadzony po przygotowanych, utwardzonych trasach, nawierzchnie przepuszczalne, gruntowe stabilizowane oraz kładki drewniane,
 - c) na części terenu oznaczonej symbolem ZL.B.01/1 dopuszcza się utrzymanie istniejącego obiektu gospodarczego, bez możliwości dalszej rozbudowy,
 - d) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń rekreacyjnych,
 - e) dopuszcza się parkowe oświetlenie dróg pieszych o wysokości do 3,5m, zastosowane oświetlenie winno posiadać przesłony kierujące padanie promieni świetlnych w kierunku ziemi;
- 4) warunki ochrony:
teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 77. Dla terenu **ZL.C.01** o powierzchni 3,4489 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren leśny o funkcji ochronnej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu: zakaz przeprowadzania podziałów terenu w celu wydzielania działek budowlanych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w szczególności tymczasowych miejsc handlu i usług,
 - b) wewnątrz wydzielenia wewnętrznego ZL.C.01/1 dopuszczalny jedynie skanalizowany ruch pieszy i rowerowy prowadzony po utwardzonej, przepuszczalnej nawierzchni, oraz zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz organizowania biwaków i lokalizowania pól namiotowych,
 - d) dopuszcza się parkowe oświetlenie dróg pieszych o wysokości do 3,5m, zastosowane oświetlenie od strony wody winno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednio padanie promieni świetlnych poza linię brzegu,
- 4) warunki ochrony:

teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9.

§ 78. Dla terenu **ZL.D.01** o powierzchni 17,9644 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren leśny o funkcji ochronnej,
 - b) na części terenu oznaczonej symbolem ZL.D.01/1 i ZL.D.01/2 dopuszcza się zalesienie,
 - c) na części terenu oznaczonej symbolem ZL.D.01/3 ustala się wymóg zachowania istniejącej drogi gospodarczej oraz istniejącej linii energetycznej obsługującej teren TO/R.E.01/1,
 - d) na części terenu oznaczonej symbolem ZL.D.01/4 i ZL.D.01/6 ustala się wymóg utrzymania istniejącej drogi gospodarczej,
 - e) na części terenu oznaczonej symbolem ZL.D.01/5 dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej dla potrzeb gospodarstwa leśnego;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu: zakaz przeprowadzania podziałów terenu w celu wydzielania działek budowlanych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) na części terenu oznaczonej symbolem ZL.D.01/5 dopuszcza się zabudowę o wysokości do 2 kond. lecz nie więcej niż $HZ = 6,0m$, dachy dwuspadowe, wysokie o równych kątach nachylenia połaci, o spadku $30 - 45^{\circ}$, dominujący materiał ścian: cegła czerwona, drewno, dopuszcza się ogrodzenia ażurowe, o wysokości do 1,5 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - b) kolorystyka zabudowy stonowana, ciemna w odcieniach brązu, dopuszcza się stosowanie drewna i ceramiki w odcieniach brązu,
 - c) dopuszczalny jedynie skanalizowany ruch pieszy i rowerowy prowadzony po przygotowanych, utwardzonych trasach,
 - d) ustala się zakaz organizowania biwaków oraz lokalizowania pól namiotowych,
 - e) ustala się wymóg utrzymania otwartych rowów melioracyjnych;
- 4) warunki ochrony:

teren w części położony w strefie zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 27 – 28.

ROZDZIAŁ 14

USTALENIA DLA TERENÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

§ 79. Dla terenu **WS.E.02** o powierzchni 21,6354 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:

tereny wód śródlądowych - rzeka i kanał ujścia Regi wraz z obwałowaniami przeciwpowodziowymi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu :
 - a) ustala się obowiązek utrzymania wałów przeciwpowodziowych wraz z możliwością budowy urządzeń hydrotechnicznych regulujących przepływy pomiędzy Regą a polderem,
 - b) na części terenu oznaczonej symbolem WS.E.02/1 ustala się wymóg zachowania obwałowań przeciwpowodziowych,
 - c) na części terenu oznaczonej symbolem WS.E.02/2 dopuszcza się lokalizację zespołu urządzeń hydrotechnicznych regulujących przepływ pomiędzy rzeką Regą a kanałem ujścia Regi,
 - d) na części terenu oznaczonej symbolem WS.E.02/3 ustala się lokalizację mostu, dopuszcza

- się przebudowę istniejącego mostu stałego na most zwodzony;
- 3) warunki ochrony:
 - a) teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9,
 - b) teren położony w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 26 – 29.

ROZDZIAŁ 15

USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ - KD

§ 80.1 Tereny komunikacji drogowej KD służą przede wszystkim lokalizacji dróg oraz obiektów związanych z obsługą ruchu drogowego.

2. Na terenach komunikacji drogowej lokalizuje się:

- 1) jezdnie, ścieżki rowerowe, chodniki;
- 2) przyuliczne pasy postojowe i zatoki parkingowe dla samochodów;
- 3) zatoki przystankowe dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek;
- 4) zieleń przyuliczną i izolacyjną;
- 5) sieci i urządzenia technicznego uzbrojenia terenu;
- 6) urządzenia organizacji ruchu;
- 7) oświetlenie ulic;
- 8) elementy wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych.

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.

4. Na terenie objętym planem wyznacza się następujące klasy ulic:

- 1) KD.D - ulica dojazdowa,
- 2) KD.W - ulica wewnętrzna,
- 3) KD.P - ulice i przejścia piesze.

§ 81. Dla terenu **01.KD.D** o powierzchni 1,7541 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
ulica dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 12,0 do 30,0 m w rejonie placu przy moście,
 - b) ulica jednojezdniowa,
 - c) droga pieszo – rowerowa po północnej stronie jezdni,
 - d) przed wjazdem na most plac miejski,
 - e) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - sieć wodociągowa o średnicy 250 -300 mm,
 - sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200-300 mm,
 - sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 100-300 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacja telekomunikacyjna;
 - f) oświetlenie ulicy o formie parkowej, latarnie wysokości do 3,5m .

- 3) warunki ochrony:
- a) część terenu w rejonie mostu objęta strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9.
 - b) część terenu w rejonie mostu położona w pasie nadbrzeżnym, obowiązują ustalenia zawarte w § 26 - 29.

§ 82. Dla terenu **02.KD.D** o powierzchni 0,6766 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
ulica dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 12,0 do 36,0 m, w rejonie placu (02/1.KD.D),
 - b) drogi pieszo – rowerowa po zachodniej stronie jezdni,
 - c) na odcinku od lasu do połączenia z ulicą 03.KD.D wymóg zachowania zadrzewień przyulicznych i nasadzenia szpaleru drzew po wschodniej stronie ulicy, wymóg zastosowania następujących gatunków drzew: dębu lub lipy,
 - d) północna część placu oznaczona symbolem 02/1.KD.D wyłączona z ruchu kołowego, zagospodarowana w jako centralne miejsce miejscowości, środek placu akcentowany architektonicznie,
 - e) nawierzchnia w rejonie placu z kostki kamiennej lub elementów drobnowymiarowych,
 - f) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - sieć wodociągowa o średnicy 100 -250 mm,
 - kanalizacja sanitarna o średnicy 200 – 300 mm,
 - kanalizacja deszczowa o średnicy 100 - 300 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacja telekomunikacyjna,
 - g) oświetlenie ulicy o formie parkowej, latarnie wysokości do 3,5m;
- 3) warunki ochrony:
część terenu – plac - objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 83. Dla terenu **03.KD.D** o powierzchni 1,3401 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
ulica dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 10,0 do 28,0 m, zakończona placem do zawracania,
 - b) ulica jednojezdniowa,
 - c) chodniki po obu stronach jezdni,
 - d) wymóg zachowania i uzupełnienia nasadzeń przyulicznych, wymóg zastosowania następujących gatunków drzew: dębu lub lipy,
 - e) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - sieć wodociągowa o średnicy 100 – 200 mm,
 - kanalizacja sanitarna o średnicy 100 -250 mm,

- kanalizacja deszczowa o średnicy 150 – 300 mm, wymóg zachowania systemu otwartych rowów melioracyjnych,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacja telekomunikacyjna,
- f) oświetlenie ulicy o formie parkowej, latarnie wysokości do 3,5m;

§ 84. Dla terenu **04.KD.D** o powierzchni 0,2403 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
ulica dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 10,0 do 12,0 m,
 - b) ulica jednojezdniowa,
 - c) chodniki po obu stronach jezdni,
 - d) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - kanalizacja sanitarna o średnicy 200 - 300 mm,
 - kanalizacja deszczowa o średnicy 150 - 300 mm,
 - sieć wodociągowa o średnicy 100 - 250 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacja telekomunikacyjna,
 - e) oświetlenie ulicy o formie parkowej, latarnie wysokości do 3,5m;
- 3) warunki ochrony:
teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 85. Dla terenu **05.KD.D** o powierzchni 0,2385 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
ulica dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 7,0 do 10,0 m,
 - b) ulica jednojezdniowa,
 - c) chodniki po obu stronach jezdni,
 - d) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - kanalizacja sanitarna o średnicy 150 - 200 mm,
 - kanalizacja deszczowa o średnicy 150 - 300 mm,
 - sieć wodociągowa o średnicy 100 - 250 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacja telekomunikacyjna,
 - e) oświetlenie ulicy o formie parkowej, latarnie wysokości do 3,5m;
- 3) warunki ochrony:
teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 86. Dla terenu **06.KD.D** o powierzchni 0,3202 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
ulica dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu 12,0 m,
 - b) ulica jednojezdniowa,
 - c) chodniki po obu stronach jezdni,
 - d) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - kanalizacja sanitarna o średnicy 150 - 250 mm,
 - kanalizacja deszczowa o średnicy 150 - 300 mm,
 - sieć wodociągowa o średnicy 100 - 250 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacja telekomunikacyjna,
 - e) oświetlenie ulicy o formie parkowej, latarnie wysokości do 3,5m;
- 3) warunki ochrony:
teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 87. Dla terenu **07.KD.D** o powierzchni 0,3802 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
ulica dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 12,0 do 20,0 m, zakończona placykami do zawracania,
 - b) ulica jednojezdniowa,
 - c) chodniki po obu stronach jezdni,
 - d) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - kanalizacja sanitarna o średnicy 150 - 250 mm,
 - kanalizacja deszczowa o średnicy 150 - 300 mm,
 - sieć wodociągowa o średnicy 100 - 250 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacja telekomunikacyjna,
 - e) oświetlenie ulicy o formie parkowej, latarnie wysokości do 3,5m;

§ 88. Dla terenu **08.KDW** o powierzchni 0,7569 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
ulica wewnętrzna, ogólnodostępna, obsługująca dojazd do portu i plaży, sięgacz zakończony placykiem do zawracania i parkingiem o wielkości do 20 miejsc postojowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, do 34,0 m, w miejscu placyku do zawracania,
 - b) ulica jednojezdniowa,
 - c) chodnik po zachodniej stronie jezdni,

- d) w granicach wydzielenia wewnętrznego 08/1.KDW dopuszcza się lokalizację dwóch pawilonów obsługujących ruch turystyczny, o pow. do 50 m² każdy, wysokości do 5,5 m i architekturze harmonijnie wpisującej się w strefę nadbrzeżną,
- e) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
- sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 100-200mm,
 - sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 150 - 300 mm,
 - sieć wodociągowa o średnicy od 90 -150 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacja telekomunikacyjna,
- f) oświetlenie ulicy o formie parkowej, latarnie wysokości do 3,5m;
- 3) warunki ochrony:
teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9.

§ 89. Dla terenu **09.KDW** o powierzchni 0,0429 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
ulica wewnętrzna, ogólnodostępna, zakończona placykiem do zawracania;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, do 14,0 m, w miejscu placyku do zawracania,
 - b) ulica jednojezdniowa,
 - c) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 100-200 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy 150 - 200 mm,
 - sieć wodociągowa o średnicy 90 - 150 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacja telekomunikacyjna,
 - d) oświetlenie ulicy o formie parkowej, latarnie wysokości do 3,5m;
- 3) warunki ochrony:
teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 90. Dla terenu **10.KDW** o powierzchni 0,0667 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
ulica wewnętrzna, ogólnodostępna, zakończona placykiem do zawracania;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczenia zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 6,0m do 12,0 m,
 - b) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
 - c) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - kanalizacja sanitarna o średnicy 100 - 200 mm,
 - kanalizacja deszczowa o średnicy 150- 200 mm,
 - sieć wodociągowa o średnicy 90 - 150 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacja telekomunikacyjna,

- d) oświetlenie ulicy o formie parkowej, latarnie wysokości do 3,5m;
- 3) warunki ochrony:
teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 91. Dla terenu **11.KDW** o powierzchni 0,3860 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
ulica wewnętrzna, ogólnodostępna, zakończona placikiem do zawracania;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczenia zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 12,0 do 30,0 m, przy ulicy zespoły miejsc postojowych dla pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5t, w grupach do 10 stanowisk,
 - b) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
 - c) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - kanalizacja sanitarna o średnicy 200 – 300 mm,
 - kanalizacja deszczowa o średnicy od 200 - 300 mm,
 - sieć wodociągowa o średnicy 100 – 200 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacja telekomunikacyjna,
 - d) oświetlenie ulicy o formie parkowej, latarnie wysokości do 3,5m;
- 3) warunki ochrony:
teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9.

§ 92. Dla terenu **12.KDW** o powierzchni 0,1002 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:
ulica wewnętrzna, ogólnodostępna obsługująca zespół zabudowy pensjonatowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczenia zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 6,0 do 14,0 m, w miejscu placyku do zawracania,
 - b) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
 - c) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - kanalizacja sanitarna o średnicy 100 - 200 mm,
 - kanalizacja deszczowa o średnicy 150 - 250 mm,
 - sieć wodociągowa o średnicy 90 - 150 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacja telekomunikacyjna,
 - d) oświetlenie ulicy o formie parkowej, latarnie wysokości do 3,5m;
- 3) warunki ochrony:
teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9.

§ 93. Dla terenu **13.KDW** o powierzchni 0,3776 ha ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu:

ulica wewnętrzna, ogólnodostępna obsługująca dostęp do terenów parkowych nad Regą.

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczenia zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 6,0 do 20,0 m,
 - b) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
 - c) na odcinku równoległym do Regi, po wschodniej stronie ulicy wymóg nasadzenia szpaleru drzew, wymóg zastosowania następujących gatunków drzew: dębu lub lipy,
 - d) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - kanalizacja sanitarna o średnicy 100 - 200 mm,
 - kanalizacja deszczowa o średnicy 150 - 250 mm,
 - sieć wodociągowa o średnicy 90 - 150 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacja telekomunikacyjna,
 - e) oświetlenie ulicy o formie parkowej, latarnie wysokości do 3,5m;
- 3) warunki ochrony:
 - a) teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9.
 - b) teren położony w strefie zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia określone w § 27 i § 28.

§ 94. Dla terenu **14.KDW** o powierzchni 0,1775 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ulica wewnętrzna, ogólnodostępna obsługująca dostęp do terenów otwartych nad Regą, placyk do zawracania z zespołem miejsc postojowych o dla 25 - 30 pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5t;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 38,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nawierzchnia gruntowa stabilizowana lub brukowa,
 - c) wzdłuż granicy terenu zieleni parkowej wymóg nasadzenia szpaleru drzew,
 - d) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy 200 – 300 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy 250 – 300 mm,
 - sieci wodociągowej o średnicy 100 – 150 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej,
 - e) oświetlenie ulicy o formie parkowej, latarnie wysokości do 3,5m;
- 3) warunki ochrony:
 - a) teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9,
 - b) teren położony w strefie zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia określone w § 27 i § 28.

§ 95. Dla terenu **15.KD.P** o powierzchni 0,0658 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: przejście piesze;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
 - b) nawierzchnia brukowa lub z elementów drobnowymiarowych,

- c) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - sieć energetyczna niskiego i średniego napięcia,
 - kanalizacja telekomunikacyjna,
 - d) oświetlenie ulicy o formie parkowej, latarnie wysokości do 3,5m;
- 3) warunki ochrony:
teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9.

§ 96. Dla terenu **16.KD.P** o powierzchni 0,0780 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: przejście pieszce;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
 - b) nawierzchnia brukowa lub z elementów drobnowymiarowych,
 - c) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - kanalizacja sanitarna o średnicy 150 - 250 mm,
 - kanalizacja deszczowa o średnicy 150 - 300 mm,
 - sieć wodociągowa o średnicy 100 - 250 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacja telekomunikacyjna,
 - d) oświetlenie ulicy o formie parkowej, latarnie wysokości do 3,5m;
- 3) warunki ochrony:
teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego – pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 97. Dla terenu **17.KD.P** o powierzchni 0,0345 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: przejście pieszce;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
 - b) nawierzchnia brukowa lub z elementów drobnowymiarowych,
 - c) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - kanalizacja sanitarna o średnicy 150 - 250 mm,
 - kanalizacja deszczowa o średnicy 150 - 300 mm,
 - sieć wodociągowa o średnicy 100 - 250 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacja telekomunikacyjna,
 - d) oświetlenie ulicy o formie parkowej, latarnie wysokości do 3,5m;
- 3) warunki ochrony:
teren objęty strefą "E" ochrony ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, obowiązują ustalenia określone w § 9.

DZIAŁ IV
USTALENIA KOŃCOWE

§ 98. Na cele nierolnicze i nieleśne, w granicach niniejszego planu, przeznaczają się 1,7 ha gruntów leśnych, w tym 0,1700 ha decyzją ZS-S-2120/77/2007 z dnia 15.05.2007r. Ministra Środowiska i 1,4120 decyzją Nr DRW-II-EN-6140-5/07 z dnia 16.04.2007r. Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego oraz 5,6682 ha gruntów rolnych, w tym 0,6885 ha klasy V i 4,9797 ha klasy VI na mocy niniejszej uchwały.

§ 99 Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0% dla terenów komunikacji, terenów dla potrzeb powszechnych i terenów zieleni parkowej oraz w wysokości 30% dla wszystkich pozostałych terenów objętych planem.

§ 100. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa

§ 101. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Sławomir Pawlak



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 27 listopada 2017 r.

Poz. 4798

UCHWAŁA NR XLII/365/17 RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE

z dnia 26 października 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVII/273/16 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, uchwalonego uchwałą Nr XLVI/395/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2 przyjętego uchwałą Nr XII/114/07 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 października 2007 r.

2. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana zapisów treści uchwały Nr XII/114/07 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia z dnia 25 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2, w ściśle określonym zakresie, tj. zmiana zapisów dotyczących ustaleń w zakresie odprowadzenia ścieków dla obszaru w granicach planu.

3. W uchwale Nr XII/114/07 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia z dnia 25 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2 wprowadza się następujące zmiany:

1) Dział II, Rozdział 4, § 25 pkt 3 uchwały otrzymuje brzmienie:

„3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego zmianą planu, do komunalnej oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie poprzez istniejący i planowany system kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej miejscowości Mrzeżyno,”;

2) W Dziale II, Rozdziale 4, § 25, dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenach poszczególnych nieruchomości, przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych. Nie dopuszcza się lokalizacji indywidualnych zbiorników bezodpływowych w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich.”.

§ 2. Rysunek planu pozostają bez zmian.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2 przyjęty uchwałą Nr XII/114/07 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 października 2007 r. zachowuje swoją moc, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych niniejszą uchwałą.

§ 5. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Trzebiatów.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Kaniewicz

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XLII/365/17
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 26 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2

Zgodnie z art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Trzebiatowie nie podjęła rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do przedmiotowego projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, gdyż na etapie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu nie wpłynęła ani jedna uwaga.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/365/17
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 26 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Trzebiatowie rozstrzyga, że na obszarze objętym przedmiotową zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2 nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, tj.:

- 1) budowy, modernizacji i przebudowy dróg publicznych;
- 2) rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę;
- 3) rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- 4) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
- 5) budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz;
- 6) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło;
- 7) modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 8) modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji;
- 9) gospodarki odpadami,

gdyż przedmiotem zmiany planu jest zmiana zapisów treści uchwały Nr XII/114/07 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia z dnia 25 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2, w ściśle określonym zakresie, tj. zmiana zapisów dotyczących ustaleń w zakresie odprowadzenia ścieków dla obszaru w granicach planu, polegająca na możliwości wprowadzenia tymczasowego odprowadzenia ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenach poszczególnych nieruchomości, przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.