UCHWAŁA NR XII/107/2003

RADY GMINY USTKA

z dnia 10 października 2003 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dębina, gmina Ustka.

Na podstawie:

- *art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1590; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806),*
- *art. 8 ust. 1 i 2, art. 10, 26, 28, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139; Nr 41, poz. 412; Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136; Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz.1229 i Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz .U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717),*
- *uchwały nr V/37/2002 Rady Gminy w Ustce z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka”,*
- *uchwały nr VII/60/2002 Rady Gminy w Ustce z dnia 9 października 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dębina*

na wniosek Wójta Gminy,

Rada Gminy Ustka
uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dębina stanowiący zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Dębina zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Ustka Nr I/4/98 z dnia 6 kwietnia 1998 r. oraz Nr II/22/98 z dnia 8 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Słupskiego Nr 17, poz. 70 i 71 z dnia 10 sierpnia 1998 roku.).

§ 2.

1. Na ustalenia planu składają się łącznie tekst uchwały oraz załączniki graficzne: Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 4, Nr 5 i Nr 6 do uchwały, nazywane w treści uchwały rysunkiem planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu :

a) granice terenu objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnych dopuszczalnych sposobach użytkowania lub zagospodarowania,

c) granice stref ochrony archeologiczno - konserwatorskiej.

3. Zgodność z planem oznacza niesprzeczność z żadnym z ustaleń zawartych w tekście uchwały oraz na rysunku planu.

§ 3.

1. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, obejmującego wyodrębnione tereny położone w miejscowości Dębina, przedstawia rysunek planu:

1) dla obszaru „ 1 ” rysunek Nr 1 w skali 1:2000,

2) dla obszaru „ 2 ” rysunek Nr 2 w skali 1:2000,

3) dla obszaru „ 3 ” rysunek Nr 3 w skali 1:2000,

4) dla obszaru „ 4 ” rysunek Nr 4 w skali 1:2000,

5) dla obszaru „ 5 ” rysunek Nr 5 w skali 1:2000,

6) dla obszaru „ 6 ” rysunek Nr 6 w skali 1:2000.

2. W granicach planu wyznacza się:

1) tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu rekreacyjno - wypoczynkowego,

2) tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu rekreacyjno - wypoczynkowego (np. pensjonatowej) z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej rezydencjalnej,

3) tereny zabudowy mieszkaniowej,

4) tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej związanej z obsługą ruchu rekreacyjno - wypoczynkowego,

5) tereny zabudowy letniskowej,

6) teren zabudowy letniskowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej rezydencjalnej,

7) tereny rekreacyjno - wypoczynkowe z towarzyszącą zielenią urządzona

8) tereny zieleni urządzonej,

9) tereny leśne,

10) tereny komunikacji,

11) tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 2, wraz z infrastrukturą, niezbędną dla ich prawidłowego funkcjonowania, w tym dróg dojazdowych wewnętrznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (również na wydzielonych działkach budowlanych w ramach podziału wewnętrznego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi np. dla potrzeb nowoprojektowanych stacji trafo, przepompowni ścieków itp.).

4. Przeznacza się w planie na cele nierolnicze, o których mowa w ust. 2 pkt 4), 5), 10) i ust. 3, grunty rolne o łącznej powierzchni 3,9271 ha, obejmujące grunty klasy III o pow. 2,102 ha i klasy IV o pow. 1,3551 ha oraz grunty rolne klasy V o pow. 0,47 ha.

5. Ilekroć w ustaleniach tekstu lub na rysunku planu jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2) rysunku planu - należy przez to rozumie rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć funkcję ustaloną dla terenu wyodrębnionego w planie liniami rozgraniczającymi przeznaczenie jest zamiennie określane jako przeznaczenie podstawowe, użytkowanie lub wykorzystanie terenu; tereny mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i przeznaczenia towarzyszącego lub dopuszczalnego; przeznaczenie towarzyszące lub dopuszczalne nie może w żaden sposób ograniczać przeznaczenia podstawowego,

4) przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie uzupełniające związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym,

5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie nie związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, lecz nie wchodzące

z nimi w kolizję,

6) zabudowie - należy przez to rozumieć, o ile z tekstu planu nie wynika inaczej, obiekty budowlane, których budowa wymaga pozwolenia na budowę,

7) zakazie zabudowy - należy przez to rozumieć zakaz lokalizacji nowej zabudowy,

8) zabudowie usługowej związanej z obsługą ruchu rekreacyjno - wypoczynkowego - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną do świadczenia usług turystycznych i rekreacyjnych dla osób przebywających na danym terenie lub odbywających podróże w celach wypoczynkowych i poznawczych (np. mała gastronomia, noclegi, wypożyczalnia sprzętu, urządzenia sportowo - rekreacyjne itp.),

9) zabudowie mieszkaniowej rezydencjalnej - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną do zamieszkania i służącej wypoczynkowi oraz rozrywce (również możliwością świadczenia usług turystycznych i rekreacyjnych), realizowanà na wydzielonych działkach budowlanych w formie pojedynczego budynku (budynek główny) lub zespołu budynków (budynek główny wraz z budynkami towarzyszącymi - oficyny, pawilony, budynki gospodarcze) o charakterze reprezentacyjnym (architektura o wysokim standardzie wkomponowana w zieleń urządzonà o charakterze parkowym) np. na wzór dawnych letniskowych rezydencji podmiejskich,

10) zabudowy letniskowej - należy przez to rozumieć indywidualną zabudowę przeznaczoną do okresowego wypoczynku rodzinnego; realizowaną na wydzielonych działkach budowlanych, w formie trwałej zabudowy o charakterze jednorodzinnym (składającej się z nie więcej niż 1 mieszkania); obowiązuje zakaz podziału działek letniskowych, wydzielonych zgodnie z zasadami zapisanymi w planie,

11) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć obiekty budowlane określone w odpowiednich przepisach prawa budowlanego, a w szczególności niewielkie obiekty architektury ogrodowej związanej z komunikacją (ścieżki, pochylnie, kąciki wypoczynkowe, schody, mostki, przepusty itp.), urządzeniami wodnymi (studnie, fontanny, brodziki, nimfea, zdroje itp.), ukształtowaniem terenu (mury oporowe, rampy, wgłębniki, tarasy, skarpy, aha) oraz urządzeniami parkowymi (pergole, kraty, trejaże, bindaże, siedziska, murki, latarnie, rampy świetlne itp.

12) terenach rekreacyjno - wypoczynkowych - należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny zagospodarowane urządzeniami przeznaczonymi do wypoczynku i rozrywki dla osób przebywających na danym terenie lub odbywających podróże w celach wypoczynkowych i poznawczych (obiekty użytkowe służące rekreacji, budowle sportowe, obiekty architektury ogrodowej, przejścia i place dla pieszych, budowle ziemne, budowle hydrotechniczne, mury oporowe, sieci uzbrojenia terenu, itp.),

13) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć miarę uzasadnionej zabudowy terenu mierzoną % udziałem sumy powierzchni zabudowanej wszystkich budynków składających się na zabudowę danego terenu w całkowitej powierzchni terenu,

14) zespole zabudowy o jednolitym charakterze - należy przez to rozumieć wyodrębniony w planie obszar, dla którego obowiązują jednolite zasady kształtowania zabudowy, a w szczególności:

- jednorodny sposób kształtowania brył budynków pod względem skali i proporcji wzajemnych poszczególnych elementów budowlanych (cokołu, fasady, dachu),

- jednakowy kształt, kàt pochylenia, rodzaj pokrycia dachu,

- jednakowy materiał wykończenia elewacji zewnętrznej (cokołów, ścian, nadbudowy w dachach, stolarki zewnętrznej),

- jednorodny charakter stosowanego detalu architektonicznego (np. zadaszeń, werand, okapów, słupów, zastrzałów, rur spustowych, lukarn, kominów itp.),

15) budynku głównym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do wykonywania głównych funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym dla danego terenu (np. budynek mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej; budynek usługowy na terenach usług; hotel, pensjonat, pawilony noclegowe, budynki usług gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji na terenach obsługi ruchu rekreacyjno - wypoczynkowego),

16) budynku towarzyszącym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do wykonywania funkcji służących do obsługi przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla danego terenu (np. garaż, budynek gospodarczy, budynek infrastruktury technicznej, społecznej na terenach zabudowy mieszkaniowej; budynek magazynowy, budynek infrastruktury technicznej, socjalnej, administracyjnej na terenach usług),

17) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną w odpowiednich przepisach prawa budowlanego,

18) ilości kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku, określoną w odpowiednich przepisach prawa budowlanego,

19) linii zabudowy - należy przez to rozumieć określenie ścisłej lub nieprzekraczalnej granicy dla zabudowy terenu budynkiem głównym lub towarzyszącym; ustalone w planie linie regulacyjne zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury,

20) nadbudowach w dachu - należy przez to rozumieć pojedyncze okna przebite przez połać dachu (lukarny) lub okna ujęte we własne ścianki, nakryte osobnym daszkiem, prostopadłym do głównej kalenicy dachu (facjaty, mansardy) służące dla oświetlenia pomieszczeń użytkowych znajdujących się w poddaszu,

21) uciążliwym oddziaływaniu na środowisko - należy przez to rozumieć oddziaływanie, które w jakikolwiek sposób wpływa na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, standard akustyczny, walory przyrodnicze, standard życia człowieka, zarówno z przekroczeniem dopuszczalnych norm, jak i bez przekraczania dopuszczalnych norm, lecz obniżające jego jakość dla głównej funkcji rekreacyjnej miejscowości; uciążliwe oddziaływanie wyraża się np.: emisją szkodliwych substancji do atmosfery, hałasem, drganiami, promieniowaniem mikrofalowym, świeceniem, emisją substancji zapachowych, zakłóceniem fal radiowych, pogorszeniem estetyki, pogorszeniem bezpieczeństwa i poczucia bezpieczeństwa, poczuciem zagrożenia dla moralności i uczuć religijnych; w szczególności na terenach, stanowiących przedmiot ustaleń planu, obowiązuje:

- zakaz lokalizowania funkcji wyszczególnionych w przepisach jako negatywnie oddziaływujące na środowisko,

- ustalenie, że ewentualna uciążliwość związana z dopuszczonym w planie przeznaczeniem terenu lub prowadzonà działalnością winna zamykać się w granicach działki,

- dopuszczalny poziom hałasu od godz. 6.00 do 22.00 - 40 dB, od godz. 22.00 do 6.00 - 30 dB,

- zakaz parkowania poza miejscami wyznaczonymi do tego celu,

- zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych,

- zakaz urządzania biwakowania poza miejscami wyznaczonymi do tego celu (dopuszcza się rozbicie max. 2 namiotów na prywatnych posesjach),

- zakaz stosowania lokalnych odbiorników ścieków (szamb),

- zakaz stosowania szczelnych pokryć nawierzchni utwardzonych na terenie posesji (np. wylewanego betonu, chodników asfaltowych, prefabrykowanych elementów betonowych o wymiarach większych niż 0,2 x 0,2 m),

- stosowanie zabudowy i elementów zagospodarowania terenu o wysokich walorach użytkowych i estetycznych, nawiązujących charakterem do wzorów regionalnych,

22) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchni´ terenu określoną jako biologicznie czynnà w odpowiednich przepisach prawa budowlanego.

§ 4.

1. W granicach obszaru „ 1 ”, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 1), obowiązują następujące ustalenia:

1.1. Wyznacza się w planie stref´ W II ochrony częściowej archeologiczno - konserwatorskiej,

obejmującą stanowiska archeologiczne, zarejestrowane w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury:

- osadę neolityczną, kultury łużycko - pomorskiej, późnośredniowieczną, nowożytnà, oznaczone na rysunku planu symbolem „ **W II-1** ”.

W przypadku planowanych działań inwestycyjnych - prac ziemnych na obszarze wyznaczonej strefy ustala się obowiązek:

- przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu, w zakresie określonym każdorazowo inwestorowi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydanym zezwoleniu,

- wystąpienia inwestora do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o

wydanie zezwolenia na badania z 3 - miesięcznym wyprzedzeniem w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratowniczych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z badaniami.

1.2. Wyznacza się w planie stref´ W III ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej,

obejmującą stanowiska archeologiczne, zarejestrowane w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury:

- osadę kultury łużycko - pomorskiej, wielbarskiej, wczesnośredniowiecznej, oznaczone na rysunku planu symbolem „ **W III-1** ”,

- osad´ kultury wielbarskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem „ **W III-3** ”.

W przypadku planowanych działań inwestycyjnych - prac ziemnych na obszarze wyznaczonej strefy ustala się obowiązek:

- interwencyjnych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, , w zakresie określonym każdorazowo inwestorowi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydanym zezwoleniu, po zakończeniu których teren może być trwale zaiwestowany,

- przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych w przypadku stwierdzenia reliktów archeologicznych,

- powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie nie krótszym niż dwa tygodnie przed przystąpieniem do prac o zamiarze ich rozpoczęcia.

1.3. Sposób posadowienia projektowanych obiektów budowlanych, ze względu na występujące w granicach terenu względnie korzystne warunki gruntowo-wodne, należy udokumentować rozpoznaniem geotechnicznych warunków podłoża gruntowego.

1.4. Wymagania związane z ochroną sąsiadujących obszarów leśnych:

- obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 24 m od granicy gruntów leśnych,

- realizacja zabudowy i elementów zagospodarowania terenów nie może negatywnie wpływać na obszary leśne (np. wykopy pod infrastruktur´ technicznà przy granicy ściany lasu należy wykonywać ręcznie).

1.5. Obowiązuje ochrona istniejących drzew w wieku powyżej 30 lat.

1.6. Szczegółowe ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolem **1.1**:

1) funkcja terenu:

- przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu rekreacyjno - wypoczynkowego,

- funkcje zalecane: obsługa kąpieliska i plaży (np. wypożyczalnie sprzętu wodnego i sportowego oraz plażowego),

- przeznaczenie dopuszczalne - funkcja mieszkaniowa towarzysząca zabudowie usługowej,

2) dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązują:

- warunki zabudowy jak dla zespołów zabudowy o jednolitym charakterze,

- plan zagospodarowania musi obejmować całość terenu w liniach rozgraniczających,

3) podział terenu: proponowane linie podziału wewnętrznego terenu na działki przedstawia rysunek planu, dopuszczalne łączenie działek; ustala się min. powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych: 500 m2,

4) obowiązuje zapewnienie dostępności komunikacyjnej dla osób niepełnosprawnych do wszelkich obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu,

5) ogrodzenia:

- obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń od strony głównego ciągu pieszo - jezdnego prowadzącego w kierunku północ - południe do plaży nadmorskiej (terenu 1.10),

- ogrodzenia o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),

6) miejsca parkingowe: dla obsługi funkcji usługowej w granicach terenu parkingu ogólnodostępnego 1.14; dla potrzeb towarzyszącej funkcji mieszkaniowej w granicach własnych terenu, w ilości min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,

7) powierzchnie utwardzone na terenie posesji o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 30%,

9) zasady kształtowania zieleni:

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską, drzewami i krzewami,

10) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

11) zabudowa terenu, wynikająca z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1) na następujących warunkach:

- intensywności zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 40%,

- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,

- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub zabudowa zwarta na wydzielonych działkach budowlanych,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

- podpiwniczenie: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,

- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony głównego wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość budynku głównego: 8,0 m,

- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,

- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kàcie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kàcie pochylenia 35 - 45 stopni,

- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

- materiał pokrycia dachu: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. dachówka, gont, strzecha,

- materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

1.7. Szczegółowe ustalenia dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem **1.2** i **1.3**:

1) funkcja terenu:

- przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu rekreacyjno - wypoczynkowego,

- funkcje zalecane: kompleksowa obsługa wypoczynku pobytowego (noclegi, wyżywienie) z pełną infrastrukturą sportowo - rekreacyjną (basen, kort tenisowy itp.),

- przeznaczenie dopuszczalne - funkcja mieszkaniowa towarzysząca zabudowie usługowej, tereny zieleni urządzonej,

2) dla ustalonego w planie przeznaczenia terenu wprowadza się obowiązek sporządzenia kompleksowego programu przestrzenno - użytkowego terenu, z uwzględnieniem powiązań z terenami sąsiednimi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zagospodarowania terenu,

3) dopuszcza się etapowanie realizacji zagospodarowania, o którym mowa pkt 2), wnioskodawca występujący o pozwolenie na budowę na części terenu zobowiązany jest wykazać w jaki sposób planowana inwestycja wiąże się z całością zagospodarowania obszaru w zakresie powiązań infrastrukturalnych i drogowych oraz zagospodarowania terenu,

4) podział terenu: niezalecany, w uzasadnionych przypadkach dopuszczalny podział terenu na zasadach wynikających z programu przestrzenno - użytkowego, o którym mowa w pkt 2),

5) obowiązuje zapewnienie dostępności komunikacyjnej dla osób niepełnosprawnych do wszelkich ogólnodostępnych obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu,

6) ogrodzenia:

- obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń od strony głównego ciągu pieszo - jezdnego prowadzącego w kierunku północ - południe do plaży nadmorskiej (terenu 1.10 i cz. terenu 1.9),

- ogrodzenia o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),

7) miejsca parkingowe: w granicach własnych terenu, w ilości min. 2 stanowiska postojowe/ 100 m2 usług, 2 stanowiska /10 zatrudnionych i 10 stanowisk / 100 użytkowników,

8) powierzchnie utwardzone o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 30%,

10) zasady kształtowania zieleni:

- wzdłuż granic posesji od strony dróg należy nasadzić drzewa i krzewy,

- minimalna ilość drzew koroniastych: 5 sztuk / 1000 m2 powierzchni terenu,

- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg: 2 sztuki / 10 mb,

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską dla minimalizacji skutków nadmiernego nasłonecznienia i zapylenia powietrza,

11) w granicach terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,

12) zabudowa terenu, wynikająca z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1) na następujących warunkach:

- intensywności zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 40%,

- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,

- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub zabudowa zwarta,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 3,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

- podpiwniczenie: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,

- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony głównego wejścia): 0,45 m,

- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość budynku głównego: 12,0 m, dopuszcza się przekroczenie maks. wysokości o 30% pojedynczymi elementami architektonicznymi jak wieżyczki, wykusze itp., których powierzchnia rzutu poziomego nie może przekraczać 10% pow. zabudowanej budynku,

- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,

- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kàcie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kàcie pochylenia 25 - 45 stopni,

- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

- materiał pokrycia dachu: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. dachówka, gont, trzcina, strzecha,

- materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

1.8. Szczegółowe ustalenia dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem **1.4**:

1) funkcja terenu:

- teren zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu rekreacyjno - wypoczynkowego (np. pensjonatowej) z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej rezydencjalnej,

2) dla ustalonego w planie przeznaczenia terenu wprowadza się obowiązek sporządzenia kompleksowego programu przestrzenno - użytkowego terenu, z uwzględnieniem powiązań z terenami sąsiednimi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zagospodarowania terenu,

3) dopuszcza się etapowanie realizacji zagospodarowania, o którym mowa pkt 2), wnioskodawca występujący o pozwolenie na budowę na części terenu zobowiązany jest wykazać w jaki sposób planowana inwestycja wiąże się z całością zagospodarowania obszaru w zakresie powiązań infrastrukturalnych i drogowych oraz zagospodarowania terenu,

4) podział terenu: niezalecany, w uzasadnionych przypadkach dopuszczalny podział terenu na zasadach wynikających z programu przestrzenno - użytkowego, o którym mowa w pkt 2),

5) obowiązuje zapewnienie dostępności komunikacyjnej dla osób niepełnosprawnych do wszelkich ogólnodostępnych obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu,

6) ogrodzenia:

- obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń od strony głównego ciągu pieszo - jezdnego prowadzącego w kierunku północ - południe do plaży nadmorskiej (terenu 1.10 i cz. terenu 1.9),

- ogrodzenia o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),

7) miejsca parkingowe: w granicach własnych terenu, w ilości min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie; min. 2 stanowiska postojowe/ 100 m2 usług i 2 stanowiska postojowe/10 zatrudnionych,

8) powierzchnie utwardzone o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 40%,

10) zasady kształtowania zieleni:

- wzdłuż granic posesji od strony dróg należy nasadzić drzewa i krzewy,

- minimalna ilość drzew koroniastych: 5 sztuk / 1000 m2 powierzchni terenu,

- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg: 2 sztuki / 10 mb,

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niskà dla minimalizacji skutków nadmiernego nasłonecznienia i zapylenia powietrza,

11) w granicach terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,

12) zabudowa terenu, wynikająca z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1) na następujących warunkach:

- intensywności zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 30%,

- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,

- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub zabudowa zwarta,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 3,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

- podpiwniczenie: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,

- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony głównego wejścia): 0,45 m,

- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość budynku głównego: 12,0 m, dopuszcza się przekroczenie maks. wysokości o 30% pojedynczymi elementami architektonicznymi jak wieżyczki, wykusze itp., których powierzchnia rzutu poziomego nie może przekraczać 10% pow. zabudowanej budynku,

- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,

- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kàcie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kàcie pochylenia 25 - 45 stopni,

- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

- materiał pokrycia dachu: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. dachówka, gont, trzcina, strzecha,

- materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

1.9. Szczegółowe ustalenia dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem **1.5**:

1) funkcja terenu:

- przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy letniskowej,

- przeznaczenie dopuszczalne - usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku towarzyszące zabudowie mieszkaniowej rezydencjalnej,

2) podział terenu: proponowane linie podziału wewnętrznego terenu na działki przedstawia rysunek planu, dopuszczalne łączenie działek; ustala się min. Powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m2,

3) ogrodzenia:

- obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń w pasie do 5 m od granicy lasu,

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),

- ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i

stylistyce,

4) miejsca parkingowe: w granicach własnych terenu, w ilości min. 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie; min. 2 stanowiska postojowe/ 100 m2 usług i 2 stanowiska postojowe/10 zatrudnionych,

5) powierzchnie utwardzone na terenie posesji o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 60%,

7) zasady kształtowania zieleni:

- wzdłuż granic posesji od strony dróg należy nasadzić drzewa i krzewy,

- minimalna ilość drzew koroniastych: 5 sztuk / 1000 m2 powierzchni terenu,

- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg: 2 sztuki / 10 mb,

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską dla minimalizacji skutków nadmiernego nasłonecznienia i zapylenia powietrza,

8) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu w zakresie niezbędnym dla realizacji funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w pkt 1),

9) zabudowa terenu, wynikająca z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1) na następujących warunkach:

- intensywności zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 20%,

- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,

- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 3,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

- podpiwniczenie: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,

- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony głównego wejścia): 0,45 m,

- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość budynku głównego: 12,0 m,

- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,

- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 25 - 45 stopni,

- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

- materiał pokrycia dachu: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. dachówka, gont, trzcina, strzecha,

- materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

1.10. Szczegółowe ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolem **1.6** i **1.7**:

1) funkcja terenu:

- teren zabudowy letniskowej,

2) dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołów zabudowy o jednolitym charakterze,

3) podział terenu: proponowane linie podziału wewnętrznego terenu na działki przedstawia rysunek planu, dopuszczalne łączenie działek; ustala się min. powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m2,

4) ogrodzenia:

- od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),

5) miejsca parkingowe: w granicach własnych terenu, w ilości min. 2 miejsca postojowe/1 działkę,

6) powierzchnie utwardzone na terenie posesji o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 60%,

8) zasady kształtowania zieleni:

- wzdłuż granic posesji od strony dróg należy nasadzić drzewa i krzewy,

- minimalna ilość drzew koroniastych: 5 sztuk / 1000 m2 powierzchni terenu,

- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg: 2 sztuki / 10 mb,

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską dla minimalizacji skutków nadmiernego nasłonecznienia i zapylenia powietrza,

9) zabudowa terenu, wynikająca z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1) na następujących warunkach:

- intensywności zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 15%,

- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,

- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

- podpiwniczenie: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,

- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony głównego wejścia): 0,30 m,

- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość budynku głównego: 8,0 m,

- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,

- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 25 - 45 stopni,

- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

- materiał pokrycia dachu: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. dachówka, gont, trzcina, strzecha,

- materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

1.11. Szczegółowe ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolem **1.8**:

1) funkcja terenów:

- tereny rekreacyjno - wypoczynkowe z towarzyszącą zielenią urządzoną,

2) projektowane otwarte tereny zieleni i rekreacji o charakterze parkowym z towarzyszącą infrastrukturà technicznà i komunikacyjnà z dopuszczeniem dodatkowo lub zamiennie w stosunku do w/wym. funkcji realizacji obiektów kubaturowych lub terenów o funkcji rekreacyjno - sportowej wraz z niezbędnym zapleczem socjalnym i technicznym,

3) dla ustalonego w planie przeznaczenia terenu wprowadza się obowiązek sporządzenia kompleksowego programu przestrzenno - użytkowego terenu z uwzględnieniem terenów sąsiednich,

4) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu oraz tworzenie zbiorników wodnych, o charakterze i funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu dopuszczonym w planie,

5) plan zagospodarowania terenu musi obejmować całość terenu w liniach rozgraniczających,

6) obowiązuje zapewnienie dostępność komunikacyjnej dla osób niepełnosprawnych do wszelkich obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu,

7) podział terenu: niezalecany, w uzasadnionych przypadkach dopuszczalny podział terenu na zasadach wynikających z programu przestrzenno - użytkowego, o którym mowa w pkt 3),

8) ogrodzenie terenu:

- obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń od strony ogólnodostępnych terenów komunikacji publicznej,

- obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń w pasie do 5 m od granicy lasu,

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),

9) miejsca parkingowe dla użytkowników: w granicach terenu parkingu ogólnodostępnego 1.14; dla potrzeb obsługi dopuszcza się miejsca parkingowe w granicach własnych terenu w ilości 2 stanowiska postojowe/10 zatrudnionych,

10) powierzchnie utwardzone o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 60%,

12) zasady kształtowania zieleni:

- teren zieleni urządzonej niskiej i wysokiej o charakterze parkowym,

- roślinność ukształtowana jako kompozycja drzew i krzewów z płaszczyznami trawników i kwietników,

- wzdłuż granic terenu od strony projektowanej zabudowy letniskowej na terenie 1.6 obowiązuje wykonanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2 m w formie żywopłotu,

- minimalna ilość drzew koroniastych: 10 sztuk / 1000 m2 powierzchni terenu,

- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg: 2 sztuki / 10 mb,

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską dla minimalizacji skutków nadmiernego nasłonecznienia i zapylenia powietrza,

- zaleca się wykonanie zbiorczego systemu irygacyjnego w połączeniu z atrakcyjnymi miejscami czerpania wody pitnej w oprawie małej architektury,

10) w projekcie budowlanym, związanym z uzyskaniem pozwolenia na budowę, obowiązuje wykonanie projektu zieleni,

11) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których postawienie będzie uzasadnione funkcjonowaniem obszaru zgodnie z jego przeznaczeniem:

- obiektów małej architektury,

- elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

- obiektów architektury parkowej i obiektów o funkcji rekreacyjno - sportowej, o których mowa w pkt 2),

12) dopuszczona planem zabudowa terenu na następujących warunkach:

- intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 10%,

- powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie może przekraczać 100 m2,

- forma i konstrukcja obiektów, nie może niekorzystnie wpływać na funkcjonowanie obszaru zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,

- w granicach terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,

- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,

- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku: 1,

- podpiwniczenie: niedopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza: niedopuszczalne,

- maksymalna wysokość cokołu (od strony głównego wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m,

- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kàcie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 25 - 45 stopni,

- nadbudowy w dachu: niedopuszczalne,

- materiał pokrycia dachu: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. dachówka, gont, trzcina, strzecha,

- materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

1.12. Szczegółowe ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolem **1.9**:

1) funkcja terenu:

- tereny rekreacyjno - wypoczynkowe z towarzyszącą zielenią urządzoną,

2) projektowany ciąg pieszy o charakterze promenady spacerowej z zielenią urządzoną, łączący ogólnodostępne tereny komunikacji z lasem nadmorskim i plażą,

3) dopuszczalny wyłącznie ruch pieszy z wydzielonà ścieżką rowerowà,

4) zakaz ruchu pojazdów samochodowych, o którym mowa w pkt 3), nie dotyczy:

- pojazdów uprzywilejowanych,

- pojazdów związanych z utrzymaniem brzegu morskiego,

- pojazdów związanych z prowadzonà gospodarką leśną na gruntach leśnych,

5) obowiązuje zapewnienie dostępności komunikacyjnej dla osób niepełnosprawnych do wszelkich obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu,

6) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których postawienie będzie uzasadnione funkcjonowaniem obszaru zgodnie z przeznaczeniem podstawowym:

- obiektów małej architektury związanych z zagospodarowaniem rekreacyjno - wypoczynkowym,

- elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (sieci infrastruktury technicznej, ciągów i placów pieszych, elementów oświetlenia zewnętrznego terenu itp.),

7) plan zagospodarowania terenu musi obejmować całość terenu w liniach rozgraniczających i uwzględniać kontynuację elementów drogowych terenu 1.10 w zakresie ruchu pieszego i rowerowego,

8) powierzchnie utwardzone o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 50%,

10) zasady kształtowania zieleni:

- wzdłuż granic ciągów komunikacyjnych należy nasadzić drzewa i krzewy,

- minimalna ilość drzew koroniastych: 2 sztuki / 10 mb,

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską.

1.13. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna projektowanego terenu w oparciu o istniejący układ drogowy,

2) dojazd do terenów z istniejących i projektowanych dróg dojazdowych, dla których wyznaczono na rysunku planu linie rozgraniczające,

3) ustalenia dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem **1.10**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających LR = 22,0 m,

b) projektowany ciąg pieszy o charakterze promenady spacerowej z zielenią urządzoną i drogą dojazdowà, łączącą ogólnodostępne tereny komunikacji z drogami dojazdowymi 1.11 i 1.13,

c) min. szerokość jezdni - 4,5 m,

d) zjazdy dopuszczalne,

e) wydzielona ścieżka rowerowa,

f) nawierzchnia przepuszczalna z materiałów naturalnych nieprzetworzonych,

g) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej.

4) ustalenia dla projektowanych dróg dojazdowych **1.11**, **1.12** i **1.13**:

a) projektowane drogi dojazdowe D1/2,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR =10,0 m,

c) min. szerokość jezdni - 4,5 m,

d) drogi w formie ulicy i chodników wydzielonych krawężnikami lub ciągów pieszo - jezdnych bez wydzieleń krawężnikami,

e) nawierzchnia przepuszczalna z materiałów naturalnych nieprzetworzonych,

f) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,

5) ustalenia dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem **1.14**:

a) projektowany parking ogólnodostępny na ok. 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,

b) pomiędzy zgrupowaniami miejsc do parkowania (max. 6 miejsc postojowych w zespole) należy nasadzić drzewa,

c) wody opadowe, po podczyszczeniu w stopniu określonym obowiązującymi przepisami, odprowadzić do kanału melioracyjnego.

2. W granicach obszaru „ 2 ”, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 2), obowiązują następujące ustalenia:

2.1. Wyznacza się w planie stref´ W II ochrony częściowej archeologiczno - konserwatorskiej,

obejmującą stanowiska archeologiczne, zarejestrowane w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury:

- cmentarzysko kultury pomorskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem „ **W II-2** ”.

W przypadku planowanych działań inwestycyjnych - prac ziemnych na obszarze wyznaczonej strefy ustala się obowiązek:

- przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu, w zakresie określonym każdorazowo inwestorowi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydanym zezwoleniu,

- wystąpienia inwestora do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o wydanie zezwolenia na badania z 3 - miesięcznym wyprzedzeniem w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratowniczych oraz zsynhronizowania robót inwestycyjnych z badaniami.

2.2. Sposób posadowienia projektowanych obiektów budowlanych, ze względu na występujące w granicach terenu niekorzystne i względnie korzystne warunki gruntowo-wodne, należy udokumentować rozpoznaniem geotechnicznych warunków podłożu gruntowego.

2.3. Szczegółowe ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu Nr 2 symbolem **2.1**, **2.3**, **2.4**, **2.5** i **2.7**:

1) funkcja terenu:

- teren zabudowy letniskowej,

2) podział terenu: proponowane linie podziału wewnętrznego terenu na działki przedstawia rysunek planu, dopuszczalne łączenie działek; ustala się min. powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m2,

3) ogrodzenia:

- od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),

4) miejsca parkingowe: w granicach własnych terenu, w ilości min. 2 miejsca postojowe/1 działkę,

5) powierzchnie utwardzone na terenie posesji o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 60%,

7) zasady kształtowania zieleni:

- wzdłuż granic posesji od strony dróg należy nasadzić drzewa i krzewy,

- minimalna ilość drzew koroniastych: 5 sztuk / 1000 m2 powierzchni terenu,

- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg: 2 sztuki / 10 mb,

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską dla minimalizacji skutków nadmiernego nasłonecznienia i zapylenia powietrza,

8) zabudowa terenu, wynikająca z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1) na następujących warunkach:

- intensywności zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 15%,

- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,

- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

- podpiwniczenie: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,

- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony głównego wejścia): 0,30 m,

- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość budynku głównego: 8,0 m,

- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,

- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 25 - 45 stopni,

- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

- materiał pokrycia dachu: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. dachówka, gont, trzcina, strzecha,

- materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

2.3. Szczegółowe ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu Nr 2 symbolem **2.2** i **2.6**:

1) funkcja terenu:

- teren zabudowy letniskowej,

2) podział terenu: proponowane linie podziału wewnętrznego terenu na działki przedstawia rysunek planu, dopuszczalne łączenie działek,

3) ogrodzenia:

- od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),

4) miejsca parkingowe: w granicach własnych terenu, w ilości min. 2 miejsca postojowe/1 działkę,

5) powierzchnie utwardzone na terenie posesji o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 60%,

7) zasady kształtowania zieleni:

- wzdłuż granic posesji od strony dróg należy nasadzić drzewa i krzewy,

- minimalna ilość drzew koroniastych: 5 sztuk / 1000 m2 powierzchni terenu,

- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg: 2 sztuki / 10 mb,

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską dla minimalizacji skutków nadmiernego nasłonecznienia i zapylenia powietrza,

8) zabudowa terenu, wynikająca z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1) na następujących warunkach:

- intensywności zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 20%,

- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,

- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

- podpiwniczenie: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,

- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony głównego wejścia): 0,30 m,

- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość budynku głównego: 8,0 m,

- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,

- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kàcie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kàcie pochylenia 25 - 45 stopni,

- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

- materiał pokrycia dachu: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. dachówka, gont, trzcina, strzecha,

- materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

2.4. Szczegółowe ustalenia dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu Nr 2 symbolem **2.8** i **2.9**:

1) funkcja terenów:

- tereny rekreacyjno - wypoczynkowe z towarzyszącą zielenią urządzoną,

2) projektowane otwarte tereny zieleni i rekreacji o charakterze parkowym z towarzysząca infrastrukturà techniczna i komunikacyjnà z dopuszczeniem dodatkowo lub zamiennie w stosunku do w/wym. funkcji przeznaczenia rekreacyjno - sportowego wraz z niezbędnymi urządzeniami,

3) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu oraz tworzenie zbiorników wodnych, o charakterze i funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu dopuszczonym w planie,

4) plan zagospodarowania terenu musi obejmować całość terenu w liniach rozgraniczających,

5) podział terenu: niedopuszczalny,

6) ogrodzenie terenu:

- obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń od ogólnodostępnych terenów komunikacji publicznej,

- obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń w pasie do 5 m od granicy lasu,

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),

7) powierzchnie utwardzone na terenie posesji o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 70%,

9) zasady kształtowania zieleni:

- teren zieleni urządzonej niskiej i wysokiej o charakterze parkowym,

- wzdłuż granic terenu od strony projektowanej i istniejącej zabudowy letniskowej obowiązuje wykonanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2 m w formie żywopłotu,

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską dla minimalizacji skutków nadmiernego nasłonecznienia i zapylenia powietrza,

10) w projekcie budowlanym, związanym z uzyskaniem pozwolenia na budowę, obowiązuje wykonanie projektu zieleni,

11) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których postawienie będzie uzasadnione funkcjonowaniem obszaru zgodnie z jego przeznaczeniem:

- obiektów małej architektury,

- urządzeń rekreacyjno - sportowych, o których mowa w pkt 2),

- elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

12) dopuszczona planem zabudowa terenu obiektami, o których mowa w pkt 11), na następujących warunkach:

- intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 5%,

- forma i konstrukcja obiektów, nie może niekorzystnie wpływać na funkcjonowanie obszaru zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,

- dopuszczalne materiały wykończeniowe: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

- materiał pokrycia ewentualnych zadaszeń: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. dachówka, gont, trzcina, strzecha,

- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

2.5.Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna projektowanego terenu w oparciu o istniejący układ drogowy,

2) dla istniejącej drogi powiatowej DP39130 obowiązuje kontrola akcesji - zakaz wykonywania nowoprojektowanych zjazdów poza zjazdami ustalonymi w planie,

3) dojazd do terenów z istniejących i projektowanych dróg dojazdowych, dla których wyznaczono na rysunku planu linie rozgraniczające,

4) ustalenia dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu Nr 2 symbolem **2.11**:

a) projektowana w dotychczasowym planie droga zbiorcza klasy Z1/2,

b) adaptacja dotychczasowych ustaleń,

c) min. szerokość w liniach rozgraniczających LR = 35,0 m,

d) zjazdy dopuszczalne,

e) wydzielona ścieżka rowerowa,

f) projektowana zieleń izolująca,

3) ustalenia szczegółowe dla projektowanych dróg dojazdowych **2.10**:

a) projektowane drogi dojazdowe D1/2,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR =10,0 m, lokalnie LR = 5,0 m dla

przejść pieszych,

c) min. szerokość jezdni - 4,5 m,

d) drogi w formie ulicy i chodników wydzielonych krawężnikami lub ciągów pieszo - jezdnych bez wydzieleń krawężnikami,

d) nawierzchnia przepuszczalna z materiałów naturalnych nieprzetworzonych,

f) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej.

3. W granicach obszaru „ 3 ”, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 3), obowiązują następujące ustalenia:

3.1. Wyznacza się w planie stref´ W III ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej,

obejmującą stanowiska archeologiczne, zarejestrowane w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury:

- osadę kultury pomorskiej, późnośredniowiecznej, nowożytnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „ **W III-5** ”.

W przypadku planowanych działań inwestycyjnych - prac ziemnych na obszarze wyznaczonej strefy ustala się obowiązek:

- interwencyjnych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, , w zakresie określonym każdorazowo inwestorowi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydanym zezwoleniu, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany,

- przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych w przypadku stwierdzenia reliktów archeologicznych,

- powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie nie krótszym niż dwa tygodnie przed przystąpieniem do prac o zamiarze ich rozpoczęcia.

3.2. Sposób posadowienia projektowanych obiektów budowlanych, ze względu na występujące w granicach terenu względnie korzystne warunki gruntowo-wodne, należy udokumentować rozpoznaniem geotechnicznych warunków podłożu gruntowego.

3.3. Szczegółowe ustalenia dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu Nr 3 symbolem **3.1**:

1) funkcja terenu:

- teren zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu rekreacyjno - wypoczynkowego (np. pensjonatowej) z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej rezydencjalnej,

2) dla ustalonego w planie przeznaczenia terenu wprowadza się obowiązek sporządzenia kompleksowego programu przestrzenno - użytkowego terenu, , z uwzględnieniem powiązań z terenami sąsiednimi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zagospodarowania terenu,

3) dopuszcza się etapowanie realizacji zagospodarowania, o którym mowa pkt 2), wnioskodawca występujący o pozwolenie na budowę na części terenu zobowiązany jest wykazać w jaki sposób planowana inwestycja wiąże się z całością zagospodarowania obszaru w zakresie powiązań infrastrukturalnych i drogowych oraz zagospodarowania terenu,

4) podział terenu: niezalecany, w uzasadnionych przypadkach dopuszczalny podział terenu na zasadach wynikających z programu przestrzenno - użytkowego, o którym mowa w pkt 2),

5) obowiązuje zapewnienie dostępności komunikacyjnej dla osób niepełnosprawnych do wszelkich ogólnodostępnych obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu,

6) ogrodzenia:

- ogrodzenia o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),

7) miejsca parkingowe: w granicach własnych terenu, w ilości min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie; min. 2 stanowiska postojowe/ 100 m2 usług i 2 stanowiska postojowe/10 zatrudnionych,

8) powierzchnie utwardzone o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 40%,

10) zasady kształtowania zieleni:

- wzdłuż granic posesji od strony dróg należy nasadzić drzewa i krzewy,

- minimalna ilość drzew koroniastych: 5 sztuk / 1000 m2 powierzchni terenu,

- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg: 2 sztuki / 10 mb,

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską dla minimalizacji skutków nadmiernego nasłonecznienia i zapylenia powietrza,

11) w granicach terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,

12) zabudowa terenu, wynikająca z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1) na następujących warunkach:

- intensywności zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 30%,

- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,

- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub zabudowa zwarta,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 3,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

- podpiwniczenie: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,

- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony głównego wejścia): 0,45 m,

- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość budynku głównego: 12,0 m, dopuszcza się przekroczenie maks. wysokości o 30% pojedynczymi elementami architektonicznymi jak wieżyczki, wykusze itp., których powierzchnia rzutu poziomego nie może przekraczać 10% pow. zabudowanej budynku,

- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,

- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kàcie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 25 - 45 stopni,

- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

- materiał pokrycia dachu: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. dachówka, gont, trzcina, strzecha,

- materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

3.4. Szczegółowe ustalenia dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu Nr 3 symbolem **3.2**:

1) funkcja terenu:

- przeznaczenie podstawowe - istniejący teren zabudowy mieszkaniowej,

- dopuszcza się użytkowanie terenu zgodne z obecnym,

- przeznaczenie dopuszczalne - usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

2) podział terenu: nie zalecany, ustala się min. powierzchni´ działki 500 m2,

3) ogrodzenie od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce jak sąsiednie posesje,

4) miejsca parkingowe: w granicach własnych terenu, w ilości min. 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,

5) dla nowoprojektowanej zabudowy terenu, wynikającej z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1) obowiązują następujące warunki:

- intensywności zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 20%,

- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,

- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 3,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

- podpiwniczenie: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,

- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony głównego wejścia): 0,45 m,

- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość budynku głównego: 12,0 m,

- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,

- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kàcie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 25 - 45 stopni,

- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

- materiał pokrycia dachu: dachówka lub inny materiał dachówkopodobny,

- materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

3.5. Szczegółowe ustalenia dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu Nr 3 symbolem **3.3**:

1) funkcja terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej,

- dopuszcza się użytkowanie terenu zgodne z obecnym (funkcja letniskowa),

2) podział terenu: niedopuszczalny, istniejące linie podziału terenu na działki przedstawia rysunek planu,

3) dla nowoprojektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikającego z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1), obowiązują warunki jak w ust. 3.4 pkt 3), 4) i 5),

4) powierzchnie utwardzone na terenie posesji o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 50%,

6) zasady kształtowania zieleni:

- wzdłuż granic posesji od strony dróg należy nasadzić drzewa i krzewy,

- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg: 2 sztuki / 10 mb,

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską dla minimalizacji skutków nadmiernego nasłonecznienia i zapylenia powietrza,

7) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu w zakresie niezbędnym dla realizacji funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w pkt 1).

3.6. Szczegółowe ustalenia dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu Nr 3 symbolem **3.4**:

1) funkcja terenu:

- przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej,

- przeznaczenie dopuszczalne - usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku,

- dopuszcza się użytkowanie terenu zgodne z obecnym (funkcja letniskowa),

2) podział terenu: niedopuszczalny, istniejące linie podziału terenu na działki przedstawia rysunek planu,

3) ogrodzenie od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce jak sąsiednie posesje,

4) miejsca parkingowe: w granicach własnych terenu, w ilości min. 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie; min. 2 stanowiska postojowe/ 100 m2 usług i 2 stanowiska postojowe/10 zatrudnionych,

5) powierzchnie utwardzone na terenie posesji o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 50%,

7) zasady kształtowania zieleni:

- wzdłuż granic posesji od strony dróg należy nasadzić drzewa i krzewy,

- minimalna ilość drzew koroniastych: 5 sztuk / 1000 m2 powierzchni terenu,

- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg: 2 sztuki / 10 mb,

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską dla minimalizacji skutków nadmiernego nasłonecznienia i zapylenia powietrza,

8) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu w zakresie niezbędnym dla realizacji funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w pkt 1),

9) zabudowa terenu, wynikająca z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1) na następujących warunkach:

- intensywności zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 20%,

- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,

- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 3,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

- podpiwniczenie: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,

- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony głównego wejścia): 0,45 m,

- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość budynku głównego: 12,0 m,

- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,

- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 25 - 45 stopni,

- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

- materiał pokrycia dachu: dachówka lub inny materiał dachówkopodobny,

- materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

3.7. Szczegółowe ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu Nr 3 symbolem **3.5**:

1) funkcja terenu:

- przeznaczenie podstawowe - istniejący teren zabudowy mieszkaniowej,

- dopuszcza się użytkowanie terenu zgodne z obecnym,

- przeznaczenie dopuszczalne - usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku,

2) podział terenu: niezalecany, ustala się min. powierzchnię działki 500 m2,

3) ogrodzenie od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce jak sąsiednie posesje,

4) miejsca parkingowe: w granicach własnych terenu, w ilości min. 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie; min. 2 stanowiska postojowe/ 100 m2 usług i 2 stanowiska postojowe/10 zatrudnionych,

5) zasady kształtowania zieleni:

- wzdłuż granic posesji od strony dróg należy nasadzić drzewa i krzewy,

- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg: 2 sztuki / 10 mb,

6) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu w zakresie niezbędnym dla realizacji funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w pkt 1),

7) dla nowoprojektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikającego z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1), obowiązują warunki jak w ust. 3.4 pkt 5).

3.8. Szczegółowe ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu Nr 3 symbolem **3.6**, **3.7**, **3.8** i **3.9**:

1) funkcja terenu:

- teren zabudowy letniskowej,

2) podział terenu: proponowane linie podziału wewnętrznego terenu na działki przedstawia rysunek planu, dopuszczalne łączenie działek; ustala się min. Powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych: 1000 m2,

3) ogrodzenia:

- od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),

4) miejsca parkingowe: w granicach własnych terenu, w ilości min. 2 miejsca postojowe/1 działki,

5) powierzchnie utwardzone na terenie posesji o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 60%,

7) zasady kształtowania zieleni:

- wzdłuż granic posesji od strony dróg należy nasadzić drzewa i krzewy,

- minimalna ilość drzew koroniastych: 5 sztuk / 1000 m2 powierzchni terenu,

- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg: 2 sztuki / 10 mb,

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską dla minimalizacji skutków nadmiernego nasłonecznienia i zapylenia powietrza,

8) zabudowa terenu, wynikająca z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1) na następujących warunkach:

- intensywności zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 15%,

- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,

- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

- podpiwniczenie: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,

- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony głównego wejścia): 0,30 m,

- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość budynku głównego: 8,0 m,

- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 5,0 m,

- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 25 - 45 stopni,

- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

- materiał pokrycia dachu: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. dachówka, gont, trzcina, strzecha,

- materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

3.9. Wyznacza się w planie granice terenów leśnych, oznaczone na rysunku planu Nr 3 symbolem **3.10**.

3.10. Wyznacza się w planie granice terenów urządzeń elektro - energetycznych (stacji trafo),oznaczone na rysunku planu Nr 3 symbolem **3.11** i **3.12**.

3.11. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna projektowanego terenu w oparciu o istniejący układ drogowy,

2) ustalenia dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu Nr 3 symbolem **3.13**:

a) istniejąca droga powiatowa DP39130, droga lokalna klasy L1/2,

b) adaptacja istniejącego przebiegu,

c) min. szerokość w liniach rozgraniczających LR = 20,0 m,

d) obowiązuje kontrola akcesji - zakaz wykonywania dodatkowych nowoprojektowanych zjazdów,

e) odległość projektowanych obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8 m,

3) dojazd do terenów z istniejących i projektowanych dróg dojazdowych, dla których wyznaczono na rysunku planu linie rozgraniczające,

4) ustalenia dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu Nr 3 symbolem **3.14**:

a) projektowana w dotychczasowym planie droga zbiorcza klasy Z1/2,

b) adaptacja dotychczasowych ustaleń,

c) min. szerokość w liniach rozgraniczających LR = 25,0 m,

d) zjazdy dopuszczalne,

e) wydzielona ścieżka rowerowa,

f) projektowana zieleń izolująca,

5) ustalenia dla projektowanych dróg dojazdowych **3.15**:

a) projektowane drogi dojazdowe D1/2,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR =10,0 m, lokalnie LR = 5,0 m,

c) min. szerokość jezdni - 4,5 m,

d) droga w formie ciągu pieszo - jezdnego bez wydzieleń krawężnikami,

d) nawierzchnia przepuszczalna z materiałów naturalnych nieprzetworzonych,

f) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,

6) ustalenia dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu Nr 3 symbolem **3.16**:

a) projektowana w dotychczasowym planie droga dojazdowa,

b) zmiana dotychczasowych ustaleń w zakresie:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami,

- dopuszczalne włączenie obszaru pozostającego poza pasem drogowym do użytkowania terenów przylegających,

7) ustalenia dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu Nr 3 symbolem **3.17**:

a) projektowana w dotychczasowym planie droga dojazdowa,

b) zmiana dotychczasowych ustaleń w zakresie:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR = 8,0 m z lokalnymi poszerzeniami,

- dopuszczalne włączenie obszaru pozostającego poza pasem drogowym do użytkowania terenów przylegających.

4. W granicach obszaru „ 4 ”, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 4), obowiązują następujące ustalenia:

4.1. Dla ochrony istniejących urządzeń melioracyjnych oraz umożliwienia wykonywania robót konserwacyjnych:

1) obiekty budowlane należy lokalizować nie bliżej niż 1,5 m od krawędzi skarpy cieku,

2) w przypadku przerwania istniejących zbieraczy i sieci drenarskiej należy ją bezzwłocznie naprawić i powiadomić zainteresowanych właścicieli nieruchomości,

3) niedopuszczalne jest podłączanie kanalizacji deszczowej i sanitarnej do istniejących rurociągów melioracyjnych.

4.2. Sposób posadowienia projektowanych obiektów budowlanych, ze względu na występujące w granicach terenu niekorzystne i względnie korzystne warunki gruntowo-wodne, należy udokumentować rozpoznaniem geotechnicznych warunków podłoża gruntowego,

4.3. Szczegółowe ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu Nr 4 symbolem **4.1**, **4.2**, **4.3** i **4.4**:

1) funkcja terenu:

- teren zabudowy letniskowej,

2) realizacja przeznaczenia, o którym mowa pkt 1), wymaga wykonania na etapie projektu budowlanego kompleksowego planu zagospodarowania, obejmującego wspólnie teren 4.1 i 4.2 oraz wspólnie teren 4.3 i 4.4, zawierającego rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem powiązań z terenami sąsiednimi,

3) dopuszcza się etapowanie realizacji zagospodarowania, o którym mowa pkt 2), wnioskodawca występujący o pozwolenie na budowę na części terenu zobowiązany jest wykazać w jaki sposób planowana inwestycja wiąże się to z całością zagospodarowania obszaru w zakresie powiązań infrastrukturalnych i drogowych oraz zagospodarowania terenu,

4) w pozwoleniach na budowę obiektów, o których mowa pkt 1), inwestor zobowiązany będzie do uzyskania pozwoleń na użytkowanie obiektów,

5) obowiązuje zakaz dopuszczenia do użytkowania obiektów, o ile niezrealizowana zostanie niezbędna dla właściwego ich funkcjonowania infrastruktura techniczna, gwarantująca spełnienie norm ochrony środowiska,

6) dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołów zabudowy o jednolitym charakterze,

7) podział terenu: proponowane linie podziału wewnętrznego terenów na działki przedstawia rysunek planu, dopuszczalne łączenie działek;

ustala się min. powierzchni´ nowowydzielonych działek budowlanych: 1000 m2,

8) ogrodzenia:

- obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi skarpy cieków wodnych (rowów melioracyjnych),

- od strony terenów komunikacji ogrodzenia o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),

9) miejsca parkingowe: w granicach własnych terenu, w ilości min. 2 miejsca postojowe/1 działkę,

10) powierzchnie utwardzone na terenie posesji o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 60%,

12) zasady kształtowania zieleni:

- wzdłuż granic posesji od strony dróg należy nasadzić drzewa i krzewy,

- minimalna ilość drzew koroniastych: 5 sztuk / 1000 m2 powierzchni terenu,

- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg: 2 sztuki / 10 mb,

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską dla minimalizacji skutków nadmiernego nasłonecznienia i zapylenia powietrza,

13) zabudowa terenu, wynikająca z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1) na następujących warunkach:

- intensywność zabudowy: 15% powierzchni działki,

- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,

- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

- podpiwniczenie: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,

- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony głównego wejścia): 0,30 m,

- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość budynku głównego: 8,0 m,

- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 5,0 m,

- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kàcie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kàcie pochylenia 25 - 45 stopni,

- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

- materiał pokrycia dachu: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. dachówka, gont, trzcina, strzecha,

- materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

4.4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna projektowanego terenu w oparciu o istniejący układ drogowy,

2) dojazd do terenów z istniejących i projektowanych dróg dojazdowych, dla których wyznaczono na rysunku planu linie rozgraniczające,

3) konieczne przekroczenia układem drogowym istniejących cieków wodnych, wymagają zachowania całego przekroju koryta cieku, od dna do jego górnej krawędzi,

5) ustalenia szczegółowe dla dróg dojazdowych **4.5** i **4.6**:

a) projektowane drogi dojazdowe D1/2,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m,

c) min. szerokość jezdni - 4,5 m,

d) drogi w formie ulicy i chodników wydzielonych krawężnikami lub ciągów pieszo - jezdnych bez wydzieleń krawężnikami,

d) nawierzchnie jezdni przepuszczalne z materiałów naturalnych nieprzetworzonych,

f) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej.

5. W granicach obszaru „ 5 ”, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 5), obowiązują następujące ustalenia:

5.1. Wyłączenia z użytkowania rolnego wymagają grunty rolne o powierzchni 3,4471 ha, w tym grunty orne kl. IIIb o pow. 0,22 ha, pastwiska trwałe kl. III o pow. 1,882 ha, grunty pod rowami kl. III o pow. 0,13 ha, grunty orne kl. IVa o pow. 0,8751 ha, grunty orne kl. V o pow. 0,19 ha, pastwiska trwałe kl. V o pow. 0,28 ha.

5.2. Dla ochrony istniejących urządzeń melioracyjnych oraz umożliwienia wykonywania robót konserwacyjnych:

1) obiekty budowlane należy lokalizować nie bliżej niż 1,5 m od krawędzi skarpy cieku,

2) konieczne przekroczenia układem drogowym istniejących cieków wodnych, wymagają zachowania całego przekroju koryta cieku, od dna do jego górnej krawędzi,

3) w przypadku przerwania istniejących zbieraczy i sieci drenarskiej należy ją bezzwłocznie naprawić i powiadomić zainteresowanych właścicieli nieruchomości,

4) niedopuszczalne jest podłączanie kanalizacji deszczowej i sanitarnej do istniejących rurociągów melioracyjnych.

5.3. Wyznacza się w planie stref´ W III ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, obejmującą stanowiska archeologiczne, zarejestrowane w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury:

- osad´ kultury łużycko - pomorskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem „ **W III-7** ”,

- osad´ neolityczna, późnośredniowieczną, nowożytną, oznaczone na rysunku planu symbolem „ **W III-8** ”.

W przypadku planowanych działań inwestycyjnych - prac ziemnych na obszarze wyznaczonej strefy ustala się obowiązek:

- interwencyjnych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, , w zakresie określonym każdorazowo inwestorowi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydanym zezwoleniu, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany,

- przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych w przypadku stwierdzenia reliktów archeologicznych,

- powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie nie krótszym niż dwa tygodnie przed przystąpieniem do prac o zamiarze ich rozpoczęcia.

5.4. Sposób posadowienia projektowanych obiektów budowlanych, ze względu na występujące w granicach terenu niekorzystne i względnie korzystne warunki gruntowo-wodne, należy udokumentować rozpoznaniem geotechnicznych warunków podłożu gruntowego.

5.5. Szczegółowe ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu Nr 5 symbolem **5.1** i **5.2**:

1) funkcja terenu:

- przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej,

- przeznaczenie dopuszczalne - usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku,

2) realizacja przeznaczenia, o którym mowa pkt 1), wymaga wykonania na etapie projektu budowlanego kompleksowego planu zagospodarowania, obejmującego cały teren w liniach rozgraniczających, zawierającego rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem powiązań z terenami sąsiednimi,

3) dopuszcza się etapowanie realizacji zagospodarowania, o którym mowa pkt 2), wnioskodawca występujący o pozwolenie na budowę na części terenu zobowiązany jest wykazać w jaki sposób planowana inwestycja wiąże się z całością zagospodarowania obszaru w zakresie powiązań infrastrukturalnych i drogowych oraz zagospodarowania terenu,

4) w pozwoleniach na budowę obiektów, o których mowa pkt 1), inwestor zobowiązany będzie do uzyskania pozwoleń na użytkowanie obiektów,

5) obowiązuje zakaz dopuszczenia do użytkowania obiektów, o ile niezrealizowana zostanie niezbędna dla właściwego ich funkcjonowania infrastruktura techniczna, gwarantująca spełnienie norm ochrony środowiska,

6) podział terenu: proponowane linie podziału wewnętrznego terenów na działki przedstawia rysunek planu, dopuszczalne łączenie działek;

ustala się min. powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych: 1000 m2,

7) ogrodzenia:

- obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń w pasie do 5 m od granicy lasu,

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),

- ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

8) miejsca parkingowe: w granicach własnych terenu, w ilości min. 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie; min. 2 stanowiska postojowe/ 100 m2 usług i 2 stanowiska postojowe/10 zatrudnionych,

9) powierzchnie utwardzone na terenie posesji o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 50%,

11) zasady kształtowania zieleni:

- wzdłuż granic posesji od strony dróg należy nasadzić drzewa i krzewy,

- minimalna ilość drzew koroniastych: 5 sztuk / 1000 m2 powierzchni terenu,

- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg: 2 sztuki / 10 mb,

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niskà,

12) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu w zakresie niezbędnym dla realizacji funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w pkt 1),

13) zabudowa terenu, wynikająca z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1) na następujących warunkach:

- intensywności zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 20%,

- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,

- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 3,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

- podpiwniczenie: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,

- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony głównego wejścia): 0,45 m,

- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość budynku głównego: 12,0 m,

- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,

- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kàcie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kàcie pochylenia 25 - 45 stopni,

- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

- materiał pokrycia dachu: dachówka lub inny materiał dachówkopodobny,

- materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

5.6. Szczegółowe ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu Nr 5 symbolem **5.3**, **5.4**, **5.5**, **5.6** i **5.7**:

1) funkcja terenu:

- teren zabudowy letniskowej,

2) realizacja przeznaczenia, o którym mowa pkt 1), wymaga wykonania na etapie projektu budowlanego kompleksowego planu zagospodarowania, obejmującego cały teren w liniach rozgraniczających, zawierającego rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem powiązań z terenami sąsiednimi,

3) dopuszcza się etapowanie realizacji zagospodarowania, o którym mowa pkt 2), wnioskodawca występujący o pozwolenie na budowę na części terenu zobowiązany jest wykazać w jaki sposób planowana inwestycja wiąże się z całością zagospodarowania obszaru w zakresie powiązań infrastrukturalnych i drogowych oraz zagospodarowania terenu,

4) w pozwoleniach na budowę obiektów, o których mowa pkt 1), inwestor zobowiązany będzie do uzyskania pozwoleń na użytkowanie obiektów,

5) obowiązuje zakaz dopuszczenia do użytkowania obiektów, o ile niezrealizowana zostanie niezbędna dla właściwego ich funkcjonowania infrastruktura techniczna, gwarantująca spełnienie norm ochrony środowiska,

6) podział terenu: proponowane linie podziału wewnętrznego terenu na działki przedstawia rysunek planu, dopuszczalne łączenie działek; ustala się min. powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych: 1000 m2,

7) ogrodzenia:

- obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi skarpy cieków wodnych (rowów melioracyjnych),

- od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),

8) miejsca parkingowe: w granicach własnych terenu, w ilości min. 2 miejsca postojowe/1 działkę,

9) powierzchnie utwardzone na terenie posesji o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 60%,

11) zasady kształtowania zieleni:

- wzdłuż granic posesji od strony dróg należy nasadzić drzewa i krzewy,

- minimalna ilość drzew koroniastych: 5 sztuk / 1000 m2 powierzchni terenu,

- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg: 2 sztuki / 10 mb,

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską,

12) zabudowa terenu, wynikającą z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1) na następujących warunkach:

- intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 15%,

- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniającą, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,

- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

- podpiwniczenie: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,

- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony głównego wejścia): 0,30 m,

- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość budynku głównego: 8,0 m,

- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,

- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kàcie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kàcie pochylenia 25 - 45 stopni,

- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

- materiał pokrycia dachu: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. dachówka, gont, trzcina, strzecha,

- materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

5.7. Szczegółowe ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu Nr 5 symbolem **5.8**:

1) funkcja terenu:

- istniejący teren zabudowy letniskowej,

- dopuszcza się użytkowanie terenu zgodne z obecnym,

2) podział terenu: istniejące linie podziału wewnętrznego terenu na działki przedstawia rysunek planu, dopuszczalne łączenie działek,

3) dla nowoprojektowanej zabudowy i zagospodarowania, wynikającego z przeznaczenia,

o którym mowa w pkt 1), obowiązują warunki jak w ust. 5.6 pkt 8), 9), 10), 11) i 12).

5.8. Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu Nr 5 symbolem **5.9** i **5.15**:

1) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenów - zgodne z obecnym,

2) projektowane tereny komunikacji, stanowiące rezerw´ terenu dla docelowego obejścia miejscowości Dębina w ciągu drogi powiatowej DP39131, droga zbiorcza klasy Z1/2:

a) szerokość w liniach rozgraniczających LR = 35,0 m,

b) elementy projektowanego przekroju pasa drogowego:

- szerokość jezdni 2 x 4,5 m,

- wydzielona ścieżka rowerowa 3,0 m, obustronne chodniki 2 x 3,0 m,

- zieleń izolująca,

- oświetlenie,

c) obowiązuje kontrola akcesji - zakaz wykonywania zjazdów poza skrzyżowaniami oznaczonymi w planie,

d) odległość projektowanych obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni min. 8 m.

5.9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna projektowanego terenu w oparciu o istniejący układ drogowy,

2) dla drogi lokalnej powiatowej DP39131 obowiązuje kontrola akcesji - obowiązuje zakaz wykonywania dodatkowych nowoprojektowanych zjazdów,

3) dojazd do terenów z istniejących i projektowanych dróg dojazdowych, dla których wyznaczono na rysunku planu linie rozgraniczające,

4) konieczne przekroczenia układem drogowym istniejących cieków wodnych, wymagają zachowania całego przekroju koryta cieku, od dna do jego górnej krawędzi,

5) wyznacza się w planie tereny komunikacji **5.13** i **5.14** przeznaczone na poszerzenie pasa istniejącej drogi dojazdowej do LR = 10,0 m,

6) ustalenia dla dróg dojazdowych **5.10**, **5.11** i **5.12**:

a) projektowane drogi dojazdowe D1/2,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m, lokalnie LR = 5,0 m,

c) min. szerokość jezdni - 4,5 m,

d) drogi w formie ulicy i chodników wydzielonych krawężnikami lub ciągów pieszo - jezdnych bez wydzieleń krawężnikami,

d) nawierzchnie jezdni przepuszczalne z materiałów naturalnych nieprzetworzonych,

f) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej.

7) ustalenia dla drogi dojazdowej **5.7**:

a) projektowana droga dojazdowe D1/1,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR = 5,0 - 8,0 m,

c) min. szerokość jezdni - 4,5 m,

d) droga w formie ciągu pieszo - jezdnego bez wydzieleń krawężnikami,

d) nawierzchnia przepuszczalna z materiałów naturalnych nieprzetworzonych,

f) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,

8) ustalenia dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu Nr 5 symbolem **5.17**:

a) projektowana w dotychczasowym planie droga dojazdowa,

b) zmiana dotychczasowych ustaleń w zakresie:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami,

- nowe wydzielenia pasa drogowego symetryczne dla działek położonych po obu stronach drogi,

- dopuszczalne włączenie obszaru pozostającego poza pasem drogowym do użytkowania terenów przylegających,

9) ustalenia dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu Nr 5 symbolem **5.18**:

a) projektowana w dotychczasowym planie droga dojazdowa,

b) zmiana dotychczasowych ustaleń w zakresie:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami,

- nowe wydzielenia pasa drogowego symetryczne dla działek położonych po obu stronach drogi,

- dopuszczalne włączenie obszaru pozostającego poza pasem drogowym do użytkowania terenów przylegających.

6. W granicach obszaru „ 6 ”, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 6), obowiązują następujące ustalenia:

6.1. Wyłączenia z użytkowania rolnego wymagają grunty rolne o powierzchni 0,48 ha, w tym łąki trwałe kl. IV.

6.2. Dla ochrony istniejących urządzeń melioracyjnych oraz umożliwienia wykonywania robót konserwacyjnych:

1) obiekty budowlane należy lokalizować nie bliżej niż 1,5 m od krawędzi skarpy cieku,

2) w przypadku przerwania istniejących zbieraczy i sieci drenarskiej należy ją bezzwłocznie naprawić i powiadomić zainteresowanych właścicieli nieruchomości,

3) niedopuszczalne jest podłączanie kanalizacji deszczowej i sanitarnej do istniejących rurociągów melioracyjnych.

6.3. Wymagane sporządzenie kompleksowego programu przestrzenno - użytkowego z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu.

6.4. W granicach terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze w odniesieniu do architektury zabudowy istniejącej.

6.5. Sposób posadowienia projektowanych obiektów budowlanych, ze względu na występujące w granicach terenu niekorzystne warunki gruntowo-wodne, należy udokumentować rozpoznaniem geotechnicznych warunków podłożu gruntowego.

6.6. Szczegółowe ustalenia dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu Nr 6 symbolem **6.1** i **6.2**:

1) funkcja terenu:

- przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej,

- przeznaczenie dopuszczalne - usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku,

2) podział terenu: zalecane objęcie planem zagospodarowania całości terenu w liniach rozgraniczających, w uzasadnionych przypadkach dopuszczalny podział terenu na zasadach wynikających z programu przestrzenno - użytkowego, o którym mowa w ust. 6.2,

3) ogrodzenia:

- obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń w pasie do 5 m od granicy lasu,

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),

- ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

4) miejsca parkingowe: w granicach własnych terenu, w ilości min. 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie; min. 2 stanowiska postojowe/ 100 m2 usług i 2 stanowiska postojowe/10 zatrudnionych,

5) powierzchnie utwardzone na terenie posesji o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 50%,

7) zasady kształtowania zieleni:

- wzdłuż granic posesji od strony dróg należy nasadzić drzewa i krzewy,

- minimalna ilość drzew koroniastych: 5 sztuk / 1000 m2 powierzchni terenu,

- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg: 2 sztuki / 10 mb,

- zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską dla minimalizacji skutków nadmiernego nasłonecznienia i zapylenia powietrza,

8) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu w zakresie niezbędnym dla realizacji funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w pkt 1),

9) zabudowa terenu, wynikająca z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1) na następujących warunkach:

- intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 20%,

- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,

- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 3,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

- podpiwniczenie: dopuszczalne,

- użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,

- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony głównego wejścia): 0,45 m,

- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość budynku głównego: 12,0 m,

- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,

- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kàcie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kàcie pochylenia 25 - 45 stopni,

- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

- materiał pokrycia dachu: dachówka lub inny materiał dachówkopodobny,

- materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

6.7. Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu Nr 6 symbolem **6.3**:

1) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu lub jego części - zgodne z obecnym,

2) projektowany teren komunikacji, stanowiący rezerw´ terenu dla obejścia miejscowości Dębina w ciągu drogi powiatowej DP39131, droga zbiorcza klasy Z1/2:

a) szerokość w liniach rozgraniczających LR = 35,0 m,

b) elementy projektowanego przekroju pasa drogowego:

- szerokość jezdni 2 x 4,5 m,

- wydzielona ścieżka rowerowa 3,0 m,

- obustronne chodniki 2 x 3,0 m,

- zieleń izolująca,

- oświetlenie,

c) obowiązuje kontrola akcesji - dopuszcza się docelowo zjazd na teren 6.1 i 6.2 z jednego wspólnego skrzyżowania,

d) odległość projektowanych obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8 m.

6.8. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna projektowanego terenu w oparciu o istniejący układ drogowy,

2) dojazd do terenu 6.1 i 6.2 (poprzez teren 6.3) wspólny z istniejącego zjazdu z drogi lokalnej powiatowej DP39131,

3) ustalenia szczegółowe dla drogi powiatowej DP39131:

a) istniejąca droga lokalna klasy L1/2,

b) adaptacja istniejącego przebiegu,

c) szerokość w liniach rozgraniczających LR = 15,0 - 25,0 m,

d) odległość projektowanych obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8 m.

§ 5.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu komunalnego, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,

2) istniejące ujęcia i sieć wodociągowa do adaptacji i ewentualnej rozbudowy dla pokrycia potrzeb planowanych terenów do zainwestowania.

2. Odprowadzenie ścieków:

1) zrzut ścieków do systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,

2) obowiązuje rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

3) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej do adaptacji i ewentualnej rozbudowy dla pokrycia potrzeb planowanych terenów do zainwestowania,

4) obowiązuje zakaz stosowania lokalnych odbiorników ścieków (szamb).

3. Odprowadzenie wód opadowych:

1) wody opadowe odprowadzane w sposób zorganizowany z utwardzonych powierzchni dróg, placów i parkingów, winny być podczyszczone (piaskowniki itp.) w stopniu określonym obowiązującymi przepisami,

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych powierzchniowo

do gruntu w granicach własnych działek,

3) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z dróg i placów w sposób niezorganizowany, w tym poprzez stosowanie przepuszczalnej nawierzchni.

4. Zaopatrzenie w ciepło:

- rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa,

- ustala się zakaz ogrzewania paliwem stałym nowowznoszonych budynków,

5. Zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkowà:

- rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,

2) istniejąca sieć elektroenergetyczna do adaptacji i ewentualnej rozbudowy dla pokrycia potrzeb planowanych terenów do zainwestowania,

3) obowiązuje zakaz stosowania napowietrznych linii elektroenergetycznych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

1) z sieci gazowniczej, na zasadach ustalonych przez zarządzającego siecią.,

2) do czasu wybudowania gazociągu, z butli gazowych.

8. Usuwanie odpadów stałych:

- ustala się selektywne gromadzenie odpadów w kontenerach oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne.

9. Ewentualne usunięcie kolizji istniejących sieci infrastruktury z projektowanym zagospodarowaniem, dopuszczalne za zgodà i na warunkach ustalonych przez gestora sieci, na koszt i staraniem Inwestora.

§ 6.

Ustala się 30% stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela.

§ 7.

We fragmentach objętych granicami niniejszej zmiany planu traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Dębina zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Ustka Nr I/4/98 z dnia 6 kwietnia 1998 r. oraz Nr II/22/98 z dnia 8 czerwca 1998 roku (Dz. Urz. Województwa Słupskiego Nr 17, poz. 70 i 71 z 10 sierpnia 1998 roku).

§ 8.

Zobowiązuje się Wójta Gminy do:

1) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających zmiany w planie i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym,

2) należytego uwidocznienia na rysunku oraz w tekście planu zmian wprowadzonych do niego niniejszą uchwałą.

§ 9.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.