

które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

1.1. BUDOWA DRÓG:

- 1 - teren 14.KS, parking z towarzyszącą zielenią – przyjęto powierzchnię w liniach rozgraniczających ok. 1500 m²,
- 2 - teren 24.KX, plac publiczny – przyjęto powierzchnię w liniach rozgraniczających ok. 1200 m²,
- 3 - teren 25.KDZ, ulica zbiorcza (fragment Al. Św. Mikołaja) – przyjęto powierzchnię w liniach rozgraniczających ok. 9900 m²,
- 4 - teren 29.KDL, ulica lokalna (fragment pasa drogowego fragmentów ulic Plac Dworcowy i Powstańców W-wy) – przyjęto powierzchnię w liniach rozgraniczających ok. 200 m²,
- 5 - tereny 31. KDD, 32.KDD (ul. Wspólna), ulica dojazdowa – przyjęto powierzchnię w liniach rozgraniczających, łącznie ok. 7300 m²,

- 6 - teren 33.KDD, ulica dojazdowa – przyjęto powierzchnię w liniach rozgraniczających ok. 2400 m²,
- 7 - teren 36.KDX, ulica pieszo jezdna – przyjęto powierzchnię w liniach rozgraniczających ok. 600 m²,
- 8 - teren 37.KDX, ulica pieszo jezdna – przyjęto powierzchnię w liniach rozgraniczających ok. 600 m².

II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1 - poza pasami drogowymi nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy z wyjątkiem terenu 42.K, oczyszczalnia wód deszczowych.
Źródła finansowania mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu miasta (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.
Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

2283

UCHWAŁA Nr XL/361/2010 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 29 lipca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ulicy Nadmorskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w wykonaniu uchwały Nr 178/XIX/04 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 30 kwietnia 2004 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenów zlokalizowanych na zakończeniu ulicy Nadmorskiej Rada Miejska w Łebie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ulicy Nadmorskiej, obejmującego obszar o powierzchni ok. 45,5 ha, ograniczony:
 - a) od południa – ul. Nadmorska i brzegiem jeziora Sarbsko,
 - b) od zachodu – granicą części działki nr 65/14,
 - c) od północy – granicą działki nr 54/1,
 - d) od wschodu – granicą działki nr 12/L i 13/1L.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały jest:
 - 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1- 2000.
 - 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
 - 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne. Przepisy ogólne zawierają m.in. zasady konstrukcji planu oraz definicje terminów użytych w planie;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) Rozdział 4 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
- 5) Rozdział 5 – Przepisy końcowe.

§ 3

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

- 1) budynki zamieszkania zbiorowego – rozumie się przez to budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:
 - 1) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe: dom dziecka, dom rencisty, klasztor, internat, dom akademicki,
 - 2) związane ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne,
 - 3) inne specjalistyczne: koszary, zakład karny, zakład dla nieletnich;
- 2) funkcje usługowe (usługi) – należy przez to rozumieć:
 - a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego, sportów motorowych, szczególnie zaś wypożyczalni i torów pojazdów mechanicznych typu quad, cross itp.).

- b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, usługi sportu i rekreacji,
 - c) rzemiosło usługowe – rozumiane jako działalność usługowa a nie produkcyjna, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, tapicer, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń,
— oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej,
- 3) funkcje usług turystycznych (usługi turystyczne)- należy przez to rozumieć: usługi przewodnickie, usługi hotelarskie, oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym. Usługi hotelarskie rozumiane są jako krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Usługi hotelarskie mogą być świadczone:
- a) w obiektach hotelarskich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe, kempingi. Obiekty hotelarskie zalicza się do budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem pól biwakowych i kempingów,
 - b) w innych obiektach, spełniających wymogi ustawy o usługach turystycznych,
 - c) a także w formie wynajmowanych przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych (tzw. agroturystyka), o ile spełniają wymogi ustawy o usługach turystycznych;
- 4) kompozycja:
- a) obiektu, budynku – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno – estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
 - b) zespołu zabudowy – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, zasad podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
 - c) zespołu zieleni – układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 5) linie zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
 - w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
 - w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku,
 - b) obowiązująca linia zabudowy – rozumie się przez to linię, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
 - w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
 - w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 6) miejsce postojowe – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 7) niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej – widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszarów i obiektów, które były podstawą jego wyznaczenia. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi;
- 8) obiekt o szczególnych funkcjach kompozycyjnych – obiekt stanowiący dzieło o indywidualnym wyrazie, tworzący charakterystyczny punkt w przestrzeni miasta Łeby, wzbogacający sferę tożsamości miasta;
- 9) obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np. kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko – tynkarskie, inne materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym;
- 10) obiekty i urządzenia dla usług sezonowych – tymczasowy obiekt budowlany lokalizowany na okres 120 dni dla potrzeb usług sezonowych., a także inne obiekty i urządzenia dla potrzeb usług sezonowych do których zalicza się w szczególności kasety handlowo – usługowe („szczęki”), stragany, kioski, przyczepy kempingowe przystosowane na potrzeby handlowo usługowe, namioty handlowo usługowe itp.;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynna – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 12) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 13) reklama – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, zamocowaniami.

Rozróżnia się dwa rodzaje nośników reklamowych:

- a) reklama wolno stojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,
 - b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, sztyld o powierzchni do 0,3 m² nie jest reklamą wbudowaną;
- 14) **wskaźnik intensywności zabudowy** – określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych - stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni działki;
- 15) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu, wskaźnik powierzchni zabudowy ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 16) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przed wejściem prowadzącym bezpośrednio na pierwszą kondygnację nadziemną do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina).
- 17) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;
- 18) **zabudowa rezydencjonalna** – zabudowa usługowa, w której świadczone są usługi turystyczne, usługi rekreacji, hotelarstwa i gastronomii, w układzie wolnostojącym; forma architektoniczna budynku oraz jego gabaryty muszą nawiązywać do charakteru historycznych obiektów pałacowo – dworskich Pomorza.

§ 4

1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.
2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem adresowym gdzie określa się przeznaczenie terenu, kolejny numer terenu elementarnego oraz, dla terenów systemu komunikacji klasę ulicy, linii kolejowej, drogi wodnej.
3. Dla terenów wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.
4. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i

zagospodarowania Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleń wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleń wewnętrznych.

5. Każdy teren wydzielania wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem adresowym. Numer adresowy składa się z oznaczeń cyfrowych i literowych. Oznaczenie terenu wydzielania wewnętrznego zawiera:
- a) numer terenu elementarnego w którym teren wydzielania wewnętrznego jest położony,
 - b) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

§ 5

1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.
2. Dla terenów elementarnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 7) zagospodarowanie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 10) ustalenia obsługi komunikacyjnej terenu;
 - 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej,
 - 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
 - 13) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).
3. Dla terenów układu komunikacyjnego, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) parametry, wyposażenie i dostępność;
 - 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) powiązania z układem zewnętrznym;
 - 5) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

§ 6

1. Rysunek planu stanowiący Załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:
 - 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 2) granica administracyjna miasta Łeba;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, (tereny elementarne);
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania (tereny wydzieleń wewnętrznych);
- 5) oznaczenie terenu elementarnego;
- 6) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego.
- 7) przeznaczenie terenu:
 - a) U – tereny zabudowy usługowej,
 - b) UT – przystań żeglarska,
 - c) ZL – lasy,
 - d) Ks – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej (prze-pompownia ścieków),
- 8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych:
 - a) dominanta przestrzenna,
 - b) zamknięcie kompozycyjne,
 - c) oś widokowa,
 - d) eksponowane pierzeje zabudowy;
- 9) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) granica obszaru ochrony siedlisk w ramach NATURA 2000
 - b) istniejący drzewostan do zachowania,
 - c) granica rezerwatu Mierzeja Sarbska
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) strefa ochrony archeologiczno konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 11) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: pas techniczny pasa nadbrzeżnego;
- 13) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
 - a) KD.L – droga klasy L – lokalna,
 - b) KD.D – droga klasy D – dojazdowa,
 - c) KD.W – droga wewnętrzna,
 - d) rezerwowany przebieg ciągu pieszego,
 - e) Hanzeatycka Trasa Rowerowa R 10,
 - f) KP – tereny parkingów.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu

§ 7

Przeznaczenie terenów

- 1) Na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m².

§ 8

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady kompozycji krajobrazu:
 - 1) w celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu obowiązuje kształtowanie przestrzeni uwzględniające:
 - a) **dominanty przestrzenne**, którymi są obiekty lub ich grupy odróżniające się od otaczającej zabudowy formą całego obiektu lub jego gabarytami,
 - b) **zamknięcie kompozycyjne**, którym jest wyróżnienie widokowe przestrzeni publicznych elementem kompozycji budynku, obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zieleni,

- c) **niezakłócony widok wzdłuż osi widokowej**, jest to widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne z punktu, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszarów i obiektów określonych w planie (harmonijnej pierzei lub sylwety), które były podstawą jego wyznaczenia; w przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi widokowej, — jako elementy zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla kształtowania przestrzeni miasta;
- 2) wyróżnia się następujące kompozycyjne dominanty:
 - a) na terenach 02.U i 04.U, usytuowane w narożniku ulicy KD.W.03,
 - b) na terenie 07.U, usytuowaną na zamknięciu osi widokowych oznaczonych na rysunku planu, wyznaczonych w ulicy KD.W.03 – z trzech kierunków;
- 3) wyróżnia się eksponowane pierzeje zabudowy wzdłuż następujących ciągów komunikacyjnych:
 - a) KD.W.03 na terenie 02.U i 04.U na odcinkach oznaczonych na rysunku planu,
 - b) KD.W.03 na terenie 06.U i 08.U na odcinkach oznaczonych na rysunku planu, - budynki kształtujące te pierzeje realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 4) wyróżnia się zamknięcia kompozycyjne osi widokowych oznaczonych na rysunku planu i usytuowanych w ulicach KD.D.02, i KD.W.03; budynek stanowiący zamknięcie kompozycyjne, oznaczony na rysunku planu, kształtuje się jako obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych.
2. Dla całego zagospodarowania obowiązuje harmonijna kolorystyka, dostosowana do krajobrazu:
 - a) zagospodarowanie terenu, ze względu na swoją kolorystykę, nie może stanowić dominanty w sylwecie terenu widzianej od strony jeziora Sarbsko lub od strony morza,
 - b) obowiązuje dostosowanie kolorystyki zagospodarowania do kolorystyki naturalnego pokrycia terenu w okresie wegetacyjnym.
3. W rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych, stosować pochylnie, rampy, windy, odpowiednio zlokalizować miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych. Zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych obowiązuje:
 - a) we wszystkich ciągach komunikacyjnych wyróżnionych w planie,
 - b) na terenie 10.UT.
4. Dla ogrodzeń ustala się:
 - 1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy ustalonej w planie;
 - 2) dopuszcza się jedynie ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu, łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,
 - 3) wyklucza się stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych; ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.
5. Na całym terenie wyklucza się lokalizację reklam.

§ 9

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Część terenu położona jest w granicach obszaru Natura 2000 – PLH 220018 Mierzeja Sarbska, są to tereny elementarne oznaczone na rysunku planu jako 10.UT, 11.ZL, część 12.ZL, 13.ZL.
2. Teren 13.ZL położony jest przy granicy rezerwatu Mierzeja Sarbska. W celu ochrony rezerwatu przed niekontrolowaną penetracją na terenie objętym planem ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) penetracja piesza w kierunku rezerwatu zorganizowana wyłącznie po istniejącym szlaku oznaczonym graficznie na rysunku planu, łącznie z trasą rowerową R 10;
 - 2) wykluczenie możliwości penetracji w kierunku rezerwatu z terenu 13.ZL;
 - 3) połączenie ciągów spacerowych o znaczeniu ogólnomiejskim wzdłuż brzegu morskiego i wzdłuż brzegu jez. Sarbsko pętlą przez teren 12.ZL.
3. Zieleń:
 - 1) w części wschodniej obszaru objętego planem, w sąsiedztwie rezerwatu obowiązuje:
 - a) zachowanie wszystkich istniejących lasów w dotychczasowym użytkowaniu,
 - b) istniejących zadrzewień na pasie wydmowym wzdłuż granicy pasa technicznego;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min 12 m od lasów pozostających w dotychczasowym użytkowaniu;
 - 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem nowych ekwiwalentnych nasadzeń oraz cięcia sanitarne,
 - 4) zainwestowanie nie może mieć negatywnego wpływu na obszary Natura 2000 oraz cenne siedliska przyrodnicze (nadmorskie bory bażynowe, nadmorskie bory sosnowe, murawy psammofilne, wydmy białe i szare oraz stanowisko ściśle chronionych gatunków roślin występujące na terenie zainwestowania) stanowiące kontynuacje tych terenów,
 - 5) ewentualne nowe nasady wykonywane winny być tylko z gatunków roślin rodzinnych, zgodnych geograficznie i siedliskowo.
4. Na wszystkich terenach ogólnodostępnych o przeznaczeniu określonym w planie jako ZL penetracja piesza wyłącznie po urządzonych miejscach.
5. Zaleca się poprzeczenie inwestowania wykonaniem inwentaryzacji i waloryzacji przyrodniczej.

§ 10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary prawnie chronione – wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego i podlegające ochronie na mocy przepisów odrębnych. Nie występują także obiekty i obszary będące w ewidencji zabytków WKZ.
2. Teren objęty planem położony na Mierzei Sarbskiej stanowi istotny fragment obszaru archeologicznego, związanego z rozwojem osadnictwa pradziejowego na Pobrzeżu Słowińskim, w granicach obszaru objętego planem ustala się strefy ochrony archeologiczno konserwatorskiej. Na rysunku planu oznaczono dwa

- stanowiska archeologiczne położone na terenie 02.U.
3. Obszar w granicach planu uznaje się za strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej, w której w przypadku podejmowania prac ziemnych powinien być wykonany nadzór archeologiczny.

§ 11

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach pasa nadbrzeżnego:

- 1) granice pasa nadbrzeżnego:
 - a) cały teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego,
 - b) północna granica terenu objętego planem pokrywa się z granicą pasa technicznego.
— określonych zarządzeniami 2 i 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku (Dz. U. Woj. Pom. nr 57/06 poz. 1186 i 1187);
- 2) na terenach sąsiadujących z pasem technicznym obowiązują zasady zagospodarowania podporządkowane celom ochrony brzegu morskiego:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu na terenie 07.U, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12

Zasady i warunki scalanie i podziału nieruchomości

1. Na terenie objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i wtórnego podziału.
2. Obowiązuje zakaz podziału istniejących działek za wyjątkiem podziałów na tereny elementarne, których granice ustalono w planie.
3. Dopuszcza się scalanie istniejących działek.

§ 13

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Wyklucza się rozpoczęcie realizacji zabudowy bez uprzedniego zapewnienia możliwości podłączenia jej do sieci infrastruktury technicznej.
2. Obowiązuje konieczność poddania rekultywacji gruntów zanieczyszczonych i zdegradowanych, wykazujących potencjalne skażenia substancjami ropopochodnymi.
3. Teren na południe od ulicy Nadmorskiej położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Tereny o wysokim poziomie wód gruntowych i trudnych warunkach geologiczno – inżynierskich. Zaleca się wykonanie ekspertyzy geologiczno - inżynierskiej i hydrogeologicznej dla obiektów projektowanych na fundamentach a w szczególności budowli podziemnych.

§ 14

Ustalenia obsługi komunikacyjnej

1. Teren objęty planem obsługiwany jest przez drogi publiczne:
 - 1) ulicę Nadmorską, oznaczoną na rysunku planu jako KD.L.01;
 - 2) ulicę oznaczoną na rysunku planu jako KD.D.02.
2. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez ciągi komunikacyjne tworzące wewnętrzny układ drogowy:

- 1) oznaczony na rysunku planu jako KDW tj. drogi wewnętrzne;
- 2) oznaczony znakiem graficznym na rysunku planu, tj. dojazdy, ciągi piesze i trasy rowerowe.
3. Ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu spacerowego o znaczeniu ogólnomiejskim, stanowiącego kontynuację ciągu wzdłuż brzegu jez. Sarbsko. Ciąg ten biegnie w ulicy KD.L.01, przez tereny 11. ZL i 12.ZL;
- 3a. Dopuszcza się możliwość realizacji ciągów spacerowych, w tym ciągów spacerowych o znaczeniu ogólnomiejskim:
 - 1) kontynuację ciągu wzdłuż brzegu morskiego, ciąg ten biegnie przez tereny 05.U, 14.ZL, KD.W.03 i 13.ZL;
 - 2) połączenie obu: ww ciągu oraz ciągu, o którym mowa w pkt 3 przez teren 12.ZL.
4. Przez teren objęty planem przebiega Hanzeatycka Trasa Rowerowa R 10 – biegnąca wzdłuż wybrzeża Bałtyku, trasa biegnie ulicą Nadmorską oznaczoną w planie jako KD.L.01, przez teren 12.ZL.
5. Ustala się lokalizację parkingów:
 - 1) w liniach rozgraniczających drogi KD.L.01.
6. Ustala się ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
 - 1) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
 - 2) ustala się wskaźniki potrzeb parkingowych nie mniej niż 1 miejsce na 40m² powierzchni użytkowej budynku i 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
 - 3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się lokale usługowe o powierzchni użytkowej do 50m² (dotyczy powierzchni lokalu i zatrudnienia);
 - 4) realizacja każdego nowego budynku, rozbudowa, modernizacja lub zmiana sposobu użytkowania budynku istniejącego, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania, ilości miejsc postojowych; jeżeli realizacja potrzeb parkingowych jest niemożliwa na terenie inwestycji - dopuszcza się inny sposób rozwiązania przez inwestora potrzeb parkingowych w drodze porozumienia z Burmistrzem Miasta;
3. Zakłada się odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę istniejącego systemu. W związku z ograniczoną przepustowością istniejącego kanału w ul. Nadmorskiej, odprowadzenie ścieków z nowych terenów przewidzianych do zainwestowania będzie wymagało rozbudowy lokalnych systemów grawitacyjnych lub grawitacyjno-pompowych jak również modernizacji i przebudowy istniejących kanałów oraz przepompowni ścieków.
4. Zakłada się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych w obrębie poszczególnych działek. Zebrane wody opadowe mogą być wprowadzone do gruntu przy pomocy drenażu rozsączającego bądź ujęte w zbiorniki - mogą zostać wykorzystane do celów p. ppoż. Wody opadowe z utwardzonych dróg przed odprowadzeniem do zbiornika, winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym wymogi obowiązujących przepisów.
5. Rozwój zabudowy na nowych terenach wymagać będzie budowy nowych stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej niskiego napięcia zasilającej bezpośrednio projektowaną zabudowę. Sieć rozdzielcza niskiego napięcia na terenach przeznaczonych pod zabudowę powinna być projektowana jako kablowa.
6. Zaopatrzenie w ciepło nowej zabudowy będzie się odbywać z indywidualnych źródeł, z zachowaniem norm ochrony środowiska. Zaleca się korzystanie z odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł energii.
7. Zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł.
8. Odpady komunalne – po segregacji wywożone na składowisko gminne, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 16

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów

1. Na całym terenie wyklucza się zagospodarowanie tymczasowe.
2. Na całym terenie wyklucza się lokalizację obiektów i urządzeń dla usług sezonowych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 17

Ustalenia dla terenu 01.U o pow. 1,76 ha

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
 - b) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu wyznaczają pasy techniczne które mogą być potrzebne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenu usytuowanych poza terenami określonymi przez linie rozgraniczające ulic.
2. Zakłada się rozbudowę istniejącej miejskiej sieci wodociągowej poprzez budowę nowych przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych bądź pasach technicznych infrastruktury.
1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej; — dopuszcza się wyłącznie usługi oświaty i nauki oraz usługi zdrowia w formie zabudowy uzdrowskiej;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic Nadmorskiej oznaczonej jako KD.L.01 i ulicy dojazdowej oznaczonej jako KD.D.02;

§ 15

Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy

- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
 - 4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;
 - 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m;
 - 6) kształt dachu:
 - a) dach stromy o kącie nachylenia 40°- 50°, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
 - b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.
7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulic Nadmorskiej oznaczonej jako KD.L.01 i ulicy KD.D.02;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.
8. Stawka procentowa: nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości), teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

§ 18

Ustalenia dla terenu 02.U o pow. 5,30 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
 - 1) teren przeznaczony dla zabudowy rezydencjonalnej, hotelowo-wypoczynkowej, uzdrowiskowej, dopuszcza się także usługi oświaty i nauki oraz usługi zdrowia;
 - 2) tereny wydziałów wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 02/1. 1. ZL i 02/1. 2. Z L pozostają w dotychczasowym użytkowaniu jako lasy.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) na terenie 02.U wyznacza się następujące elementy kompozycji krajobrazu oznaczone na rysunku planu:
 - a) budynek w narożniku ulicy KD.W.03 stanowi dominantę,
 - b) zagospodarowanie na zakończeniu ulicy KD.D.02 stanowi zamknięcie kompozycyjne osi widokowej wyznaczonej w tej ulicy,
 - c) eksponowaną pierzeję zabudowy;
— zagospodarowanie stanowiące dominantę, zamknięcie kompozycyjne lub eksponowaną pierzeję zabudowy kształtuje się jako obiekty o szczególnych funkcjach kompozycyjnych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
 - 2) do zachowania naturalna rzeźba terenu, cenne siedliska przyrodnicze (bór bażynowy) oraz stanowiska roślin pod ścisłą ochroną gatunkową (listera sercowata i tajeżnia jednostronna).
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie znajdują się dwa stanowiska archeologiczne oznaczone graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03,
 - b) w odległości minimum 12 m od istniejących lasów;

- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
 - 4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;
 - 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m;
 - 6) kształt dachu:
 - a) dach stromy o kącie nachylenia 40°- 50°, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
 - b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.
7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulicy dojazdowej KD.D.02 i drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.
8. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 19

Ustalenia dla terenu 03.U o pow. 3,47 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
 - 1) teren przeznaczony dla zabudowy rezydencjonalnej, hotelowo-wypoczynkowej, uzdrowiskowej, dopuszcza się także usługi oświaty i nauki oraz usługi zdrowia;
 - 2) tereny wydziałów wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 03/1. 1. ZL, 03/1. 2. Z L, 03/1. 3.ZL i 03/1. 4.ZL pozostają w dotychczasowym użytkowaniu jako lasy,
 - 3) za zgodny z planem uznaje się istniejący na działce nr 78/5 obiekt trafostacji.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających z ulicy Nadmorskiej oznaczonej jako KD.L.01, ulicy dojazdowej KD.D.02 i drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03,
 - b) w odległości minimum 12 m od istniejących lasów;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
 - 4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;
 - 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m;
 - 6) kształt dachu:
 - a) dach stromy o kącie nachylenia 40°- 50°, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
 - b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.
7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
 - 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z

ulic Nadmorskiej oznaczonej jako KD.L.01 i ulicy dojazdowej KD.D.02 i drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;

- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.
8. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 20

Ustalania dla terenu 04.U o pow. 1,74 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
 - 1) teren przeznaczony dla zabudowy rezydencjonalnej, hotelowo-wypoczynkowej, uzdrowskiej, dopuszcza się także usługi oświaty i nauki oraz usługi zdrowia.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) na terenie 04.U wyznacza się następujące elementy kompozycji krajobrazu oznaczone na rysunku planu:
 - a) budynek w narożniku ulicy KD.W.03 stanowi dominantę,
 - b) zagospodarowanie na zakończeniu ulicy KD.W.03 stanowi zamknięcie kompozycyjne osi widokowej wyznaczonej w tej ulicy,
 - c) eksponowaną pierzeję zabudowy;
— zagospodarowanie stanowiące dominantę, zamknięcie kompozycyjne lub eksponowaną pierzeję zabudowy kształtuje się jako obiekty o szczególnych funkcjach kompozycyjnych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9
 - 1) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
 - 2) do zachowania naturalnej rzeźby terenu oraz stanowisko muraw psammofilnych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
5. Ustalania dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
 - 4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;
 - 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m;
 - 6) kształt dachu:
 - a) dach stromy o kącie nachylenia 40°- 50°, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
 - b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.
7. Ustalania obsługi komunikacyjnej:
 - 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.
8. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 21

Ustalania dla terenu 05.U o pow. 0,42ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej – funkcje usługowe niezbędne dla obsługi użytkowników plaży.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
 - 2) obowiązuje zachowanie naturalnej rzeźby terenu i struktury wydmy (wydma szara aktualnie w sukcesji lasu).
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
5. Ustalania dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w tym w odległości minimum 12 m od istniejącego lasu i w linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
 - 4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;
 - 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m;
 - 6) kształt dachu:
 - a) dach stromy o kącie nachylenia 40°- 50°, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
 - b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.
7. Ustalania obsługi komunikacyjnej:
 - 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.
8. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 22

Ustalania dla terenu 06.U o pow. 3,20 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
 - 1) teren przeznaczony dla zabudowy rezydencjonalnej, hotelowo-wypoczynkowej, uzdrowskiej, dopuszcza się także usługi oświaty i nauki oraz usługi zdrowia;
 - 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 06/1. 1. ZL pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu jako las.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na terenie 06.U jako ważny element kompozycji krajobrazu wyznacza się oznaczoną na rysunku planu eksponowaną pierzeję zabudowy; zagospodarowanie stanowiące dominantę, zamknięcie kompozycyjne lub eksponowaną pierzeję zabudowy kształtuje się jako obiekty o szczególnych funkcjach kompozycyjnych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
5. Ustalania dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03,
 - b) w odległości minimum 12 m od istniejących lasów;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m;
- 6) kształt dachu:

- a) dach stromy o kącie nachylenia 40°- 50°, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
- b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.

7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

8. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 23

Ustalenia dla terenu 07.U o pow. 2,82 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

- 1) teren przeznaczony dla zabudowy rezydencjonalnej, hotelowo-wypoczynkowej, uzdrowskiej, dopuszcza się także usługi oświaty i nauki oraz usługi zdrowia;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na terenie 07.U jako ważny element kompozycji krajobrazu wyznacza się oznaczoną na rysunku planu dominantę usytuowaną na zamknięciu osi widokowych wyznaczonych w trzech odcinkach ulicy KD.W.03; zagospodarowanie stanowiące dominantę kształtuje się jako obiekt o szczególnych funkcjach kompozycyjnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9

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

5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03,
 - b) w odległości minimum 12 m od istniejących lasów,
 - c) po granicy terenu oznaczonego graficznie jako istniejący drzewostan do zachowania;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m;
- 6) kształt dachu:

- a) dach stromy o kącie nachylenia 40°- 50°, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
- b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.

7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

8. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 24

Ustalenia dla terenu 08.U o pow. 2,60 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

- 1) teren przeznaczony dla zabudowy rezydencjonalnej, hotelowo-wypoczynkowej, uzdrowskiej, dopuszcza się także usługi oświaty i nauki oraz usługi zdrowia;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 08/1. 1. ZL pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu jako las.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na terenie 08.U jako ważny element kompozycji krajobrazu wyznacza się oznaczoną na rysunku planu eksponowaną pierzeję zabudowy; zagospodarowanie stanowiące dominantę, zamknięcie kompozycyjne lub eksponowaną pierzeję zabudowy kształtuje się jako obiekty o szczególnych funkcjach kompozycyjnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9

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

5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03,
 - b) w odległości minimum 12 m od istniejących lasów;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m;
- 6) kształt dachu:

- a) dach stromy o kącie nachylenia 40°- 50°, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
- b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.

7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

8. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 25

Ustalania dla terenu 09.U o pow. 3,84 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowe;
 - 1) teren przeznaczony dla zabudowy rezydencjonalnej, hotelowo-wypoczynkowej, uzdrowskiej, dopuszcza się także usługi oświaty i nauki oraz usługi zdrowia;
 - 2) tereny wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 09/1. 1. ZL, 09/1. 2. Z L , 09/1. 3.ZL, 09/1. 4.ZL, 09/1. 5.ZL pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu jako las.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na terenie 09.U jako ważny element kompozycji krajobrazu wyznacza się oznaczone na rysunku planu zamknięcie kompozycyjne, usytuowane na zamknięciu osi widokowej wyznaczonej w ulicy KD.W.03; zagospodarowanie stanowiące dominantę, zamknięcie kompozycyjne lub eksponowaną pierzeję zabudowy kształtuje się jako obiekty o szczególnych funkcjach kompozycyjnych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
5. Ustalania dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03,
 - b) w odległości minimum 12 m od istniejących lasów;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
 - 4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;
 - 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m;
 - 6) kształt dachu:
 - a) dach stromy o kącie nachylenia 40°- 50°, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
 - b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.
7. Ustalania obsługi komunikacyjnej:
 - 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.
8. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 26

Ustalania dla terenu 10.UT o pow. 0,46 ha

1. Przeznaczenie terenu: przystań żeglarska.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) kolorystyka zabudowy zgodna z ustaleniami zawartymi w § 8;
 - 2) zasady lokalizacji reklam: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
5. Ustalania dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 12 m stanowiącej granicę terenu elementarnego oraz 6m od linii rozgraniczającej ulicy Nadmorskiej;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: ustala się łączną powierzchnię zabudowy maksimum 225 m²;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
 - 4) intensywność zabudowy: nie ustala się;
 - 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 9 m, budynek parterowy z poddaszem użytkowym;
 - 6) kształt dachu:
 - a) dach stromy o kącie nachylenia 30° – 40°, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
 - b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.
7. Ustalania obsługi komunikacyjnej:
 - 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulicy Nadmorskiej oznaczonej jako KD.L.01;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych z rozdziale 2 w § 14 ust. 6.
8. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 27

Ustalania dla terenu 11.ZL o pow. 2,20 ha

1. Przeznaczenie terenu: las.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: rezerwowane trasy ciągów pieszych, jak na rysunku planu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: cały teren w obrębie projektowanego obszaru ochrony siedlisk w ramach siedlisk Natura 2000.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
5. Ustalania dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej.
7. Ustalania obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulicy Nadmorskiej oznaczonej jako KD.L.01.
8. Stawka procentowa: nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości).

§ 28

Ustalania dla terenu 12.ZL o pow. 5,73 ha

1. Przeznaczenie terenu: las.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: rezerwowane trasy ciągów pieszych i fragment Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R10, jak na rysunku planu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: fragmenty terenu w obrębie projektowanego obszaru ochrony siedlisk w ramach siedlisk Natura 2000.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:nie dotyczy.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej.
7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:wjazd na teren z ulic Nadmorskiej oznaczonej jako KD.L.01.
8. Stawka procentowa:nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości), teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

§ 29

Ustalenia dla terenu 13.ZL o pow. 2,27 ha

1. Przeznaczenie terenu:las.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: rezerwowane trasy ciągów pieszych, jak na rysunku planu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: cały teren w obrębie projektowanego obszaru ochrony siedlisk w ramach siedlisk Natura 2000.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:nie dotyczy.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej.
7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:wjazd na teren z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03.
8. Stawka procentowa:nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości) teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

§ 30

Ustalenia dla terenu 14.ZL o pow. 3,63 ha

1. Przeznaczenie terenu: las.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: rezerwowane trasy ciągów pieszych, jak na rysunku planu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:nie dotyczy.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej.
7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:wjazd na teren z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03.
8. Stawka procentowa:nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości) teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

§ 31

Ustalenia dla terenu 15.ZL o pow. 2,07 ha

1. Przeznaczenie terenu: las ochronny.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

obowiązują działania prowadzące do utrwalania wydm.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:nie dotyczy.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.
7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:dostępność terenu poprzez piesze ciągi komunikacyjne w sąsiednich terenach 07.U i 14.ZL.
8. Stawka procentowa:nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości) teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

§ 32

Ustalenia dla terenu 16.Ks o pow. 0,01 ha

1. Przeznaczenie terenu:przepompownia ścieków.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji reklam.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 9.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:nie dotyczy.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:nie ustala się.
7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:wjazd na teren z ulicy oznaczonej jako KD.W.03.
8. Stawka procentowa:nie dotyczy, teren przeznaczony jest dla infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania planowanego zagospodarowania.

Rozdział 4

Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 33

Ustalenia dla terenu KD.L.01 o pow. 1,28 ha

1. Przeznaczenie terenu:ulica klasy L – lokalna w terenie zabudowanym.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 15,0 m;
 - 2) prędkość projektowa: zaleca się 40 km;
 - 3) szerokość pasa ruchu: min. 3,0 m;
 - 4) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
 - 5) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
 - 6) wyposażenie: chodnik, miejsca postojowe dla samochodów osobowych (minimum 50 stanowisk), ciąg pieszy z trasą rowerową stanowiącej fragment Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R 10.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: dopuszcza się;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np. kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe w tym również na lokalizacjach tymczasowych;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
 - 5) zasady lokalizacji zieleni: dopuszcza się.
4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania z miejskim układem ulicznym.

5. Stawka procentowa: nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości) teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu, jako droga publiczna.

§ 34

Ustalenia dla terenu KD.D.02 o pow. 0,16 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 12,0 m;
 - 2) prędkość projektowa: zaleca się 30 km;
 - 3) szerokość pasa ruchu: min. 3,0 m;
 - 4) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
 - 5) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
 - 6) wyposażenie: chodnik, plac do zawracania, dopuszcza się urządzenie ulicy jako ciąg pieszo jezdny, bez wyodrębniania jezdni i chodników.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: dopuszcza się;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np. kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe w tym również na lokalizacjach tymczasowych;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
 - 5) zasady lokalizacji zieleni: dopuszcza się i obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącego wartościowego drzewostanu.
4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Nadmorską KD.L.01.
5. Stawka procentowa: nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości) teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu, jako droga publiczna.

§ 35

Ustalenia dla terenu KD.W.03 o pow. 2,35 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica wewnętrzna.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 12,0 m;
 - 2) prędkość projektowa: zaleca się 30 km;
 - 3) szerokość pasa ruchu: min. 3,0 m;
 - 4) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
 - 5) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
 - 6) wyposażenie: chodnik, plac do zawracania, dopuszcza się urządzenie ulicy jako ciąg pieszo jezdny, bez wyodrębniania jezdni i chodników.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
 4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Nadmorską KD.L.01 i ulicą KD.D.02.
 5. Stawka procentowa: nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości) teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

§ 36

Rozdział 5

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

1. Grunty leśne o łącznej powierzchni 0,4655 ha uzyskały zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne decyzją Marszałka Województwa Pomorskiego nr DROŚ.R.KV.7323-56/08. Pozostałe tereny nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 37

Przepisy końcowe

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łebie
Jan Kužel

Załącznik nr 2
do Uchwały nr XL/361/2010
Rady Miejskiej w Łebie
z dnia 29 lipca 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) w dniach od 27 listopada do 29 grudnia. W ustawowym terminie, tj. do dnia 21 stycznia 2010r. zgłoszono następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego na zakończeniu ulicy Nadmorskiej

1. Pismem z dnia 05.01.2010r. Pan Zygmunt Muza, który kwestionuje ustalenia dla terenu 03.U i wnosi o:
 - 1) korektę linii zabudowy działki nr ewidencyjny 78/5 od ulic KD.L.01 i KD.D.02,
 - 2) zmianę zapisu dla w/w działki jako „teren zabudowy usługowej”,
 - 3) dopuszczenie 15% nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki 78/5,
 - 4) uzupełnienie zapisu w § 19 pkt 6, pakt 1/b o sformułowanie „... możliwością wystąpienia do właściwego ministra o uzyskanie odstępstwa od przepisów techn. budowlanych”. i ustalenie linii zabudowy od strony wschodniej w odległości ustalonej istniejącą (trafostacja) zabudową.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.

Uwagi wpłynęły w terminie.

2. Pismem z dnia 19.01.2010r. Pani Maria Van Es, która kwestionuje ustalenia planu dla terenu 02.U i 15.ZL i wnosi o:
 - 1) wyłączenie użytków leśnych z działek nr 78/14, 79 i przyjęcie wskaźnika pow. zabudowy w wysokości 30%.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwagi nie uwzględniono.

Uwaga wpłynęła w terminie.

3. Pismem z dnia 20.01.2010r. Państwo Jerzy i Urszula Rudniccy, którzy kwestionują ustalenia planu dla terenów 02.U, 03.U i 15.ZL:
 - 1 i 2) nie zgadzają się by na terenach stanowiących ich własność (bądź współwłasność) urządzone były tereny leśne, szczególnie dotyczy to działki nr 79,
 - 3) wnoszą o wprowadzenie w § 12 zapisu o możliwości podziału terenu na działki o pow. minimum 1000m²,
 - 4) kwestionują wyznaczenie terenu projektowanej zabudowy na działkach 78/6 i 78/13 w kształcie przedstawionym na rysunku planu,
 - 5) kwestionują zapis planu dla działek 78/6 i 78/7 (teren 03.U) jako usługi a jednocześnie ustalające las na znaczącej powierzchni działki i spodziewane opłaty planistyczne z tego tytułu,
 - 6) żądają dopuszczenia możliwości remontu istniejącego na działce 78/7 budynku oraz przeznaczenie sąsiadujących z nim terenów leśnych na cele nieleśne,
 - 7) żądają usunięcia z terenów stanowiących ich własność zapisów o cennej przyrodniczo roślinności,
 - 8) według składających uwagi mapa na której wykonano projekt planu straciła swoją ważność, a na mapie brak podpisów geodety.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.

Uwagi wpłynęły w terminie.

4. Pismem z dnia 21.01.2010r. Pan Jacek Gunther – Śląski który kwestionuje:

- 1) brak jasności i jednoznaczności terenów objętych planem w stosunku do obszarów Natura 2000, szczególnie w odniesieniu do terenu oznaczonego 12.ZL.
 - 2) sporządzenie projektu planu na mapie, której ważność skończyła się w 2010r.
 - 3) ustalenia projektu planu dla terenu 03.U, które ograniczają możliwości zabudowy.
 - 4) ustalony dla terenu 03.U kąt nachylenia połączy dachowych i przywołuje zapis w „Studium...” dla strefy D.
 - 5) ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc parkingowych – uznając je za wysokie.
 - 6) zakaz umieszczania reklam i wnosi o jego usunięcie z zapisów planu.
 - 7) klasyfikacje gruntów w projekcie planu.
 - 8) zapisy projekty planu w odniesieniu do działki nr 79.
 - 9) objęcie obszaru planu nadzorem archeologicznym.
- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.
- Uwagi wpłynęły w terminie.

5. Pismem z dnia 20.01.2010r. Państwo Hubert, Margita i Waldemar Kwidzińscy wnoszą o:

- 1) uwzględnienie w planie wszczętej procedury podziału działki 78/9 i realizację w efekcie trzech budynków rezydencjonalno – pensjonatowych.
 - 2) kwestionują klasyfikację gleboznawczą i wnoszą o ponowne jej przeprowadzenie
 - 3) kwestionują lokalizację przepompowni ścieków (16. Ks) i wnoszą o jej przemieszczenie w inne miejsce.
- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.
- Uwagi wpłynęły w terminie.

6. Pismem z dnia 21.01.2010r. Pan Mariusz Jabłoński, który kwestionuje:

- 1) zapis dla terenu 12.ZL iż w części należy do obszaru Natura 2000.
- 2) zmniejszenia terenu 12.ZL o nieużytek – drogę wewnętrzną i likwidację hanzeatyckiej ścieżki rowerowej biegnącej przez tereny prywatne
- 3) zmniejszenia wydzielenia wewnętrznego 09/1. 5.ZL (teren leśny) o część określona na załączniku do uwagi.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.

Uwagi wpłynęły w terminie.

7. Pismem z dnia 21.01.2010r. Megatem sp. z o.o. poprzez swojego pełnomocnika (REPS.WOJNAR,GAJEK i wspólnicy. Adwokaci/Radcy prawni, spółka partnerska) która kwestionuje ustalenia planu dla terenu 09.U, w tym, jej zdaniem:

- 1) niemożliwość realizacji na terenie 09.U zabudowy zgodnie z przyjętym wskaźnikiem powierzchni zabudowy. Niezasadne ograniczenie obszaru objętego nieprzekraczalną linią zabudowy
- 2) niezasadne modyfikacje studium
- 3) nieprecyzyjną definicję wskaźnika powierzchni zabudowy

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.

Uwagi wpłynęły w terminie.

Wyłożenie planu od 09 kwietnia 2010r. do 11 maja 2010r.

1. Pismem z dnia 26.05.2010r. J.W. Construction Holding S.A. w którym wnosi o:

- 1) Wprowadzenie zapisu o możliwości podziału terenu na działki o pow. minimalnej 1500m²,
- 2) Wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu funkcji mieszkaniowej (integralnie związanej z usługą – właściciel, administrator) w każdym budynku usługowym,
- 3) Doprecyzowanie definicji obiektu o szczególnych funkcjach kompozycyjnych,
- 4) Wykreślenie słowa „zabudowa” w zapisie § 18 ust. 2.1.c, oraz § 20 ust 2.1.c.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwagi 1 oraz 2 nie uwzględniono, uwagi 3 oraz 4 uznaje się za bezzasadne ze względu na fakt, iż ustalenia planu zawierają treści postulowane w uwagach.

Uwagi wpłynęły w terminie.

2. Pismem z dnia 25.05.2010r. Megatem sp. z o.o. poprzez swojego pełnomocnika radcę prawnego Krzysztofa Wawrzyniaka, który kwestionuje ustalenia projektu planu dla terenu 09.U, w tym:

- 1) brak możliwości realizacji na terenie 09.U zabudowy zgodnie z przyjętym wskaźnikiem powierzchni zabudowy. Niezasadne ograniczenie obszaru objętego nieprzekraczalną linią zabudowy
- 2) niezasadne modyfikacje studium
- 3) nieprecyzyjną definicję wskaźnika powierzchni zabudowy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.

Uwagi wpłynęły w terminie.

3. Pismem z dnia 26.05.2010r. Pani Maria Van Es poprzez swojego pełnomocnika radcę prawnego Wojciecha Łabiaka, w którym kwestionuje ustalenia projektu planu, które jej zdaniem:

- 1) ograniczają gwarantowaną przepisami prawa jej prawo własności,
- 2) są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby, poprzez nie ustalenie na działkach nr 79 i 78/14 możliwości realizacji zabudowy rezydencjonalnej i hotelowo – wypoczynkowej a przeznaczenie ich pod tereny leśne.
- 3) przyjmują błędną klasyfikację gruntów,
- 4) jednocześnie wnosi o ponowne ustawowe uzgodnienia projektu planu w wyniku złożonych uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.

Uwagi wpłynęły w terminie.

4. Pismem z dnia 26.05.2010r. Państwo Urszula i Jerzy Rudniccy poprzez pełnomocnika radcę prawnego Wojciecha Łabiaka, w którym kwestionują ustalenia planu, które ich zdaniem:

- 1) ograniczają gwarantowaną przepisami prawa ich prawo własności,
- 2) są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby, poprzez nie ustalenie na działkach nr 78/6, 78/7, 78/13, cz.dz.79 możliwości realizacji zabudowy rezydencjonalnej i hotelowo – wypoczynkowej a przeznaczenie ich pod tereny leśne.
- 3) przyjmują błędną klasyfikację gruntów,
- 4) jednocześnie wnoszą o ponowne ustawowe uzgodnienia projektu planu w wyniku złożonych uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.

Uwagi wpłynęły w terminie.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XL/361/2010
Rady Miejskiej w Łebie
z dnia 29 lipca 2010 r.

ROZSTRZYgniĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, ze zm.) Rada Miejska w Łebie rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy.

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

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w § 3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt 1)

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

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c) zaopatrzenie w gaz,

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

II. Budowa dróg

1. Teren objęty planem obsługiwany jest przez drogi publiczne:

- 1) ulicę Nadmorską, oznaczoną na rysunku planu jako KD.L.01;
- 2) ulicę oznaczoną na rysunku planu jako KD.D.02.

2. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez ciągi komunikacyjne tworzące wewnętrzny układ drogowy:

- 1) oznaczony na rysunku planu jako KDW tj. drogi wewnętrzne;
- 2) oznaczony znakiem graficznym na rysunku planu, tj. dojazdu, ciągi piesze i trasy rowerowe.

3. Ustala się lokalizację ogólnodostępnych ciągów spacewowych o znaczeniu ogólnomiejskim:

- 1) kontynuację ciągu wzdłuż brzegu morskiego, ciąg ten biegnie przez tereny 05.U, 14.ZL, KD.W.03 i 13.ZL;
- 2) kontynuację ciągu wzdłuż brzegu jez. Sarbsko, ciąg ten biegnie w ulicy KD.L.01, przez tereny 11.Z L i 12.ZL;

- 3) połączenie obu ww ciągów przez teren 12.ZL.

Budowa dróg publicznych (gminnych) o znaczeniu lokalnym należy do zadań własnych gminy. Kolejność budowy poszczególnych dróg będzie uzależniona od rozkładu intensywności inwestycji i skoordynowana z budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu. Z drugiej strony tereny przeznaczone w planie do zagospodarowania będą dopuszczane do zainwestowania w taki sposób, by umożliwić spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Ogólne zasady finansowania powyższych przedsięwzięć zostały przedstawione w punkcie V. Zasady realizacji inwestycji.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) Zakłada się rozbudowę istniejącej miejskiej sieci wodociągowej poprzez budowę nowych przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych bądź pasach technicznych infrastruktury.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) Zakłada się odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę istniejącego systemu. W związku z ograniczoną przepustowością istniejącego kanału w ul. Nadmorskiej, odprowadzenie ścieków z nowych terenów przewidzianych do zainwestowania będzie wymagało rozbudowy lokalnych systemów grawitacyjnych lub grawitacyjno-pompowych jak również modernizacji i przebudowy istniejących kanałów oraz przepompowni ścieków.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej:

- 1) Zakłada się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych w obrębie poszczególnych działek. Zebrane wody opadowe mogą być wprowadzone do gruntu przy pomocy drenażu rozsączającego bądź ujęte w zbiorniki - mogą zostać wykorzystane do celów p. ppoż. Wody opadowe z utwardzonych dróg przed odprowadzeniem do zbiornika, winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym wymogi obowiązujących przepisów

IV. Zasady realizacji inwestycji

Podstawowym zadaniem dla miasta Łeby jest wyposażenie obszarów rozwojowych w infrastrukturę niezbędną dla rozwoju aktywności gospodarczej. Obszary posiadające podstawową infrastrukturę są atrakcyjne dla inwestorów, nie muszą oni bowiem ponosić dużych nakładów na inwestycje towarzyszące. Wychodząc

naprzeciw inwestorom miasto Łeba stara się, tam gdzie to jest niezbędne, wyposażyć teren w kompletną infrastrukturę techniczną.

1. Tereny przeznaczone w planie do zagospodarowania będą dopuszczane do zainwestowania w taki sposób, by umożliwić spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.
2. Istotnym celem stanie się bieżące koordynowanie realizacji modernizacji oraz rozbudowy sieci drogowej i infrastruktury technicznej.
3. Stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, pozwoli uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

O kolejności aktywizacji terenów rozwojowych będą z jednej strony decydować czynniki rynkowe, które będą wynikały ze skłonności do sprzedaży gruntów po określonych cenach. Z drugiej – miasto Łeba będzie uruchamiać tereny tylko w takim zakresie, w jakim można je będzie uzbroić i przygotować do inwestycji. Sąsiedztwo terenów przeznaczonych do zainwestowania jest już częściowo uzbrojone, co będzie pozwalało stopniowo otwierać kolejne obszary do zagospodarowania.

V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu miasta (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów. Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

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

- I. Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.