

**Poz. 287**

**UCHWAŁA Nr XXXIV/250/08  
Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim  
z dnia 19 grudnia 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północnej części  
obrębu Buniewice gmina Kamień Pomorski.**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 zm.: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635; z 2007r Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237) i art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i 181 poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) Rada Miejska w Kamieniu Pomorskim uchwała, co następuje:

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XXIX/280/05 Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim z dnia 27 października 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północnej części obrębu Buniewice gmina Kamień Pomorski, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamień Pomorski” uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/349/98 Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim z dnia 4 czerwca 1998 r. (zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim: Nr III/18/2002 z dnia 12 grudnia 2002r; Nr XXXIX/366/2006 z dnia 21 września 2006 r. i Nr XII/77/07 z dnia 30 sierpnia 2007 r.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w północnej części obrębu Buniewice gmina Kamień Pomorski, zwany dalej „planem”.

2. Obszar planu o powierzchni 78,3 ha wyznaczają granice, które przebiegają:

- 1) od północy wzdłuż północnej granicy działki Nr ewid.19/8;
- 2) od wschodu wzdłuż południowo - zachodniej granicy działki Nr ewid. 1/7 i zachodniej granicy działek 10/5, 10/6;
- 3) od południa wzdłuż północnej granicy drogi powiatowej z wyłączeniem działki Nr ewid. 1/19;
- 4) od zachodu wzdłuż zachodniej granicy działki Nr ewid. 1/25.

3. Integralną częścią uchwały jest część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północnej części obrębu Buniewice gmina Kamień Pomorski w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
- 4) granica pasa technicznego;
- 5) granica terenu objętego wspólnym projektem podziału geodezyjnego;
- 6) miejsca urządzonych dojsć do brzegu Zalewu Kamieńskiego;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) strefa zalecanej lokalizacji parkingów;
- 9) orientacyjne kierunki przebiegu głównych, publicznych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 10) orientacyjne kierunki przebiegu wewnętrznych ciągów pieszych, w otoczeniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenów sąsiednich;
- 11) rejon lokalizacji stacji transformatorowej;
- 12) orientacyjne kierunki przebiegu wewnętrznych ciągów pieszych;
- 13) orientacyjne kierunki przebiegu dróg wewnętrznych;
- 14) miejsca włączeń z istniejącego układu komunikacyjnego;
- 15) obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
- 16) obszar rzeczywistego zagrożenia powodzią;

- 17) zieleń izolacyjna;
- 18) odwierty do zatłaczania wody – czynne (docelowo do likwidacji);
- 19) odwierty ropy naftowej – czynne (docelowo do likwidacji);
- 20) odwierty zlikwidowane;
- 21) stanowiska archeologiczne;
- 22) rezerwa terenu dla poszerzenia drogi powiatowej i realizacji skrzyżowania.

4. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonym do publicznego wglądu, a także rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowią załączniki Nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Ustala się podział obszaru objętego planem na 31 terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Drogi oznaczono symbolami od 01 do 12, a pozostałe tereny oznaczono symbolami od 1 do 19. Przeznaczenie terenów oznaczono symbolami literowymi wg następującej klasyfikacji:

- 1) U – Tereny zabudowy usługowej;
- 2) MU – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej, usługowej;
- 3) ZP – Tereny zieleni urządzonej;
- 4) ZE – Tereny zieleni o wiodącej funkcji ekologicznej;
- 5) KD-D – Tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 6) KDW – Tereny dróg wewnętrznych.

2. Przeznaczeniem terenu może być więcej niż jedna funkcja według klasyfikacji przyjętej w ustępie 1 niniejszego paragrafu.

3. Na obszarze planu dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej i usługowej z zakresu rehabilitacji, turystyki, wypoczynku i rekreacji, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla wyżej wymienionych funkcji. Wyklucza się lokalizację usług w zakresie obsługi samochodów oraz usług nie odpowiadających wymaganiom warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowiskowej.

4. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych wydzielonych terenów, zawarte są w kartach terenów. Zakres funkcji dopuszczonych na danym terenie jest ograniczony regulacjami zawartymi w karcie danego terenu.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

**§ 3. 1.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru opracowania planu:

- 1) Kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych: terenów komunikacji i zieleni urządzonej wraz z niezbędną infrastrukturą parkową, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca identyfikacji przestrzeni;
- 2) Wskaźniki regulacyjne dla zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy wyrażona przez:  
powierzchnię zabudowy,  
wysokość zabudowy;
  - b) wielkość działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna,
  - d) geometria dachu.
- 3) Projektowanie obiektów kubaturowych winno się odbywać w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej;
- 4) Ogólne zasady realizacji ustaleń planu w zakresie obrony cywilnej - w planowanych do realizacji budowlach użyteczności publicznej uwzględnić lokalizację ukryć;
- 5) Oświetlenie obiektów widocznych od strony wody nie może przypominać wyglądem ani charakterystyką świecenia znaków nawigacyjnych. Natężenie światła skierowanego na wodę nie może utrudniać nawigacji jednostek pływających;
- 6) Zaleca się wymianę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia na linię

kablową zlokalizowaną w drogach. Dotyczy to również realizacji planowanych sieci elektroenergetycznych. Linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu nie dotyczą lokalizacji stacji transformatorowych.

2. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Obszar opracowania planu znajduje się w granicach planowanego i obowiązującego obszaru Natura 2000: specjalny obszar siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna”, na których obowiązują następujące zasady:
  - a) zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
  - b) przy realizacji ustaleń miejscowego planu może być wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.

**§ 4** Na obszarze opracowania planu znajdują się tereny i obiekty podlegające ochronie wynikającej z przepisów dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Zgodnie z Ustawą o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej i Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie określenia minimalnej i maksymalnej szerokości pasa technicznego i ochronnego oraz sposobu wyznaczania ich granic, teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego. Obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne. Granice pasa technicznego przedstawiono na rysunku planu. Wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) Zgodne z ustawą o ochronie przyrody – obszar opracowania planu znajduje się w granicach planowanego i obowiązującego obszaru Natura 2000: specjalny obszar siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna”;
- 3) Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta i Gminy Kamień Pomorski w granicach miasta Kamień Pomorski obowiązuje Statut Uzdrowiska - obszar opracowania planu położony jest na obszarze C ochrony uzdrowskiej;
- 4) Wg ewidencji prowadzonej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na obszarze planu występują stanowiska archeologiczne ograniczonej ochrony konserwatorskiej;
- 5) Obszar opracowania planu znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego złoża ropy naftowej „Kamień Pomorski”;
- 6) Na obszarze opracowania planu występują czynne i nieczynne odwierty ropy naftowej, czynne ropociągi oraz czynne i nieczynne odwierty do zatłaczania wody – obowiązują wobec nich przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi;
- 7) Zgodnie z ustawą Prawo Wodne teren opracowania planu jest obszarem bezpośredniego zagrożenia powodziowego. Obszary rzeczywistego zagrożenia powodzią wyznaczono na rysunku planu;

**§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej - samochodowej i pieszej:**

- 1) Ustala się dojazdy do poszczególnych terenów z publicznej drogi dojazdowej 01.KD-D, z drogi powiatowej znajdującej się poza granicami opracowania oraz od drogi na działce Nr 10/6, poza granicami opracowania, po jej urządzeniu – poprzez bezpośrednie zjazdy (z wyjątkiem zjazdów z drogi powiatowej) lub poprzez sieć dróg wewnętrznych i osiedlowych. Dostęp do drogi powiatowej znajdującej się poza obszarem opracowania poprzez drogę dojazdową 01.KD-D, wewnętrzną 11.KDW i z drogi na działce Nr 10/6, poza granicami opracowania, po jej urządzeniu;
- 2) Ustala się drogę publiczną - ulicę dojazdową, oznaczoną symbolem KD-D;
- 3) Ustala się drogi wewnętrzne - wewnętrzne ulice dojazdowe, oznaczone symbolami KDW;
- 4) Ogólne zasady obsługi parkingowej:
  - a) dla zabudowy zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie:
    - w zabudowie mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
    - w zabudowie mieszkaniowej z pokojami gościnnymi – 1 miejsce parkingowe na 1 pokój,
    - w hotelach i zabudowie pensjonatowej lub apartamentowej - 1 miejsce parkingowe na 1 pokój lub apartament,
    - w zabudowie usługowej – 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- w zabudowie usługowej z zakresu gastronomii - 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - b) miejsca parkingowe i garaże, o których mowa w punktach poprzednich, należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynków obsługiwanych,
- 5) Dopuszcza się zmiany proponowanego przebiegu dróg wewnętrznych, pod warunkiem objęcia przedsięwzięciem inwestycyjnym obszaru w granicach planu, uwzględniając wskazane miejsca włączeń z istniejącego układu komunikacyjnego i kierunków przebiegu głównych ciągów pieszych i pieszo-rollerowych.

**§ 6.** 1. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej. Woda do projektowanej sieci wodociągowej dostarczana będzie z gminnej sieci wodociągowej po rozbudowie ujęcia wód podziemnych w m. Rarwino lub Huniewice oraz wykonania zbiornika wyrównawczego przy stacji pomp na ul. Wolińskiej w Kamieniu Pomorskim położonego poza obszarem planu. Sieć wodociągową zaprojektowano w układzie pierścieniowym dostosowanym do istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego: w drogach 01.KDD, 02.KDW, 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW, 09.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, w drodze przebiegającej w przez tereny 10.MU i 14.MU oraz w drogach poza obszarem planu przebiegających po działkach Nr ewid.: 10/5, 10/6, 7, 5/46, 5/47, 1/20.  
Średnice przewodów wodociągowych projektowanych na obszarze planu wynoszą od DN/ID80 mm do DN/ID150 mm oraz DN/ID250 mm dla przewodu dostarczającego wodę z gminnej sieci wodociągowej. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) Odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków dla miasta i Gminy Kamień Pomorski położonej poza obszarem planu. Ścieki przetłaczać do oczyszczalni poprzez projektowaną pompownię lub grawitacyjnie, projektowanymi kanałami do istniejącego kanału ściekowego DN/ID200 mm przebiegającego wzdłuż fragmentu południowej granicy planu.  
W układzie grawitacyjnym ścieki komunalne z terenów 5.MU, 8.MU, 9.MU, częściowo z terenów 10.MU, 13.MU, oraz z 14.MU, odprowadzane będą projektowanymi kanałami ściekowymi o przekroju DN/OD200 mm przebiegającymi w drogach dojazdowych do istniejącego kanału ściekowego DN/ID200 mm w rejonie południowo zachodnim drogi powiatowej.  
W układzie grawitacyjno-tłocznym ścieki komunalne z terenów 5.MU, 6.U, 7.MU, 10.MU, 11.MU, 12.MU, 14.MU, 15.MU odprowadzane będą projektowanymi kanałami ściekowymi poprzez projektowaną pompownię. Projektowana średnica kanałów ściekowych wynosi DN/OD200 mm, a przewodu tłocznego DN/OD160 mm. Trasę kanałów dostosowano do projektowanego układu dróg: 02.KDW, 03.KDW, 07.KDW, 08.KDW, 09.KDW i w terenach 10.MU, 14.MU.  
W układzie grawitacyjno – tłocznym ścieki komunalne z terenów 7.MU, 15.MU, 16MU, 17.MU, 18.MU, 19.MU odprowadzane będą projektowanymi kanałami ściekowymi do projektowanej pompowni, skąd zostaną przetłoczone do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem opracowania. Projektowana średnica kanałów ściekowych od DN/OD200 mm do DN/OD250 mm;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren własnej działki, a z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów, chodników i podjazdów) do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną lub układem grawitacyjnym kanalizacji deszczowej projektowanymi kanałami o przekroju od DN/ID250 mm do DN/ID800 mm do istniejących odbiorników, którymi są rowy melioracyjne i rzeka Dziwna lub bezpośrednio Zalew Kamieński. Projektowane kanały deszczowe przebiegają w istniejących i projektowanych drogach i ciągach pieszo-jezdnych: 01.KD-D, 02.KDW, 03.KDW, 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW, 09.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, w ciągu pieszo-jezdnym w jednostkach 10MU, 14MU, w terenach 11MU i 6U oraz w istniejących drogach poza obszarem planu przebiegających na działkach Nr ewid.: 6, 7, 5/46, 5/47. W celu ochrony wód odbiornika szczególnie przed produktami ropopochodnymi na kolektorach przed wylotami zastosować urządzenia podczyszczające.  
Zaleca się retencjonowanie wód opadowych z połaci dachowych na terenie działki w celu wykorzystania jej do podlewania zieleni i polewania chodników i podjazdów;
- 4) Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła, w których dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem oraz poprzez systemy grzewcze wykorzystujące wody termalne;
- 5) Elektryczność – z sieci miejskiej sieci elektroenergetycznej 15 kV poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV zlokalizowane na obszarze planu, w tym na terenach 5.MU, 7.MU, 10.MU, 12.MU, 14.MU, 15.MU, 16.MU, 18.MU;

6) Usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się eksploatację wód termalnych, budowę naziemnych i podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg osiedlowych i przejść pieszych;

**§ 7.** Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się tymczasowe, sezonowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z handlem i gastronomią w postaci przekryć namiotowych, pawilonów sprzedaży, urządzeń rozrywkowych; nie dopuszcza się tymczasowych obiektów noclegowych.

**§ 8.** Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

- 1) intensywność zabudowy – wartość wyrażona procentem powierzchni zabudowy działki i dopuszczalną wysokością zabudowy;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli określonych w ustaleniach planu; linie nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykusy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie wnoszą inaczej;
- 3) powierzchnia zabudowy - wyznaczona przez rzut pionowy najdalej wysuniętych zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (na danej działce budowlanej, posesji) określona jest wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź stosunkiem, wyrażonym w procentach powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu istniejącego,
  - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 4) stawka procentowa - podstawa do naliczenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) wymagania parkingowe – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej stanowiącej przedmiot inwestycji lub w pobliżu - na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny; nie są miejscami parkingowymi miejsca parkingowe w pasach drogowych ulic.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 9.** Ustalenia dla terenu 1.ZE

1. Oznaczenie terenu: 1.ZE

2. Powierzchnia: 0,80 ha

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zieleni o wiodącej funkcji ekologicznej – różnogatunkowe zadrzewienia i zakrzaczenia naklifowe.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki urbanistyczne:
  - a) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - wielkość działki – jak w stanie istniejącym,
    - szerokość frontu działki – jak w stanie istniejącym,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny,
  - b) powierzchnia zabudowy – dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynikającą z ewentualnej lokalizacji obiektów i urządzeń ustalonych w 4.1) g),
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne – nie dotyczy,
  - e) forma zabudowy – nie dotyczy,
  - f) mała architektura – zakazuje się lokalizowania,
  - g) inne - zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli

- ochronnych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) Zasady kształtowania zabudowy – nie dotyczy,
  - 3) Zagrożenia i ograniczenia:
    - a) na całym terenie ustanawia się służebność przejazdu i dostępu w celu kontynuowania działalności statutowej właściwego terytorialnie urzędu morskiego,
    - b) obszar rzeczywistego zagrożenia powodziowego: podnóże klifu i den ujściowych fragmentów dolin erozyjnych – wyznaczony na rysunku planu,
    - c) obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych (klif nadzalewowy) - wyznaczony na rysunku planu; zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się klifu,
    - d) strefa ochronna wokół czynnych odwiertów ropy naftowej i ropociągów – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi,
  - 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);
- 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;
- 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego – w pasie technicznym, którego granice przedstawiono na rysunku planu; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.

8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – od drogi publicznej 01.KD - D poprzez teren 03.ZP;
- 2) wymagania parkingowe – zakazuje się lokalizacji parkingów.

9. Zasady kształtowania infrastruktury:

- 1) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 2) Odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo;
- 4) Elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 6) Usuwanie odpadów – nie dotyczy.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – brak.

**§ 10. Ustalenia dla terenu 2.ZE**

1. Oznaczenie terenu: 2.ZE

2. Powierzchnia: 0,59 ha

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zieleni o wiodącej funkcji ekologicznej - różnogatunkowe zadrzewienia i zakrzaczenia naklifowe.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki urbanistyczne;
  - a) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - wielkość działki – jak w stanie istniejącym,
    - szerokość frontu działki – jak w stanie istniejącym,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny,
  - b) powierzchnia zabudowy – dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynikającą z ewentualnej lokalizacji obiektów ustalonych w 4.1).g),
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne – nie dotyczy,
  - e) forma zabudowy – nie dotyczy,
  - f) mała architektura – zakazuje się lokalizowania,
  - g) inne - zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy - nie dotyczy;
- 3) Zagrożenia i ograniczenia:
  - a) na całym terenie ustanawia się służebność przejazdu i dostępu w celu kontynuowania działalności statutowej właściwego terytorialnie urzędu morskiego,
  - b) obszar rzeczywistego zagrożenia powodziowego: podnóże klifu i den ujściowych fragmentów dolin erozyjnych – wyznaczony na rysunku planu,
  - c) obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych (klif nadzalewowy) - wyznaczony na rysunku planu; zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się klifu,
- 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);
- 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;
- 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego – w pasie technicznym, którego granice przedstawiono na rysunku planu; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.

8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – od drogi publicznej 01.KD- D poprzez teren 03.ZP;
- 2) wymagania parkingowe – zakazuje się lokalizacji parkingów.

9. Zasady kształtowania infrastruktury:

- 1) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 2) Odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;

- 3) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo;
- 4) Elektryczność – z miejskiej sieci elektroenergetycznej;
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 6) Usuwanie odpadów – nie dotyczy.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – brak.

#### **§ 11. Ustalenia dla terenu 3.ZP**

1. Oznaczenie terenu: 3.ZP

2. Powierzchnia: 2,46 ha

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zieleni urządzonej.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki urbanistyczne:

a) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- wielkość działki – jak w stanie istniejącym,
- szerokość frontu działki – jak w stanie istniejącym,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny,

b) powierzchnia zabudowy – zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń parkowych, małej architektury i ciągu spacerowego z dojazdami do brzegu, którego orientacyjny przebieg został przedstawiono na rysunku planu,

c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80%,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń parkowych, małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej,

e) forma zabudowy – nie dotyczy,

f) mała architektura:

- śmietniki - przenośne, w formie dostosowanej do zagospodarowania terenu,
- dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do skali zabudowy występującej w otoczeniu,
- dopuszcza się ogrodzenia ażurowe wzdłuż krawędzi klifu o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych,

g) inne:

- wyznacza się orientacyjny kierunek przebiegu publicznego ciągu pieszo-rowerowego – zgodnie z rysunkiem planu,
- ustala się dojazd wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego w celu kontynuowania działalności statutowej właściwego terytorialnie urzędu morskiego,
- ustala się 2 miejsca stanowiące dojścia do brzegu Zalewu Kamieńskiego przedstawione na rysunku planu,
- nie dopuszcza się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 niniejszej uchwały.

2) Zasady kształtowania zabudowy – nie dotyczy,

3) Zagrożenia i ograniczenia:

a) obszar rzeczywistego zagrożenia powodziowego: podnóże klifu i den ujściowych fragmentów dolin erozyjnych – wyznaczony na rysunku planu,

b) obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych (klif nadzalewowy) - wyznaczony na rysunku planu; zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się klifu,

c) strefa ochronna wokół czynnych odwiertów ropy naftowej i ropociągów i strefa ochronna wokół czynnego odwiertu do zatłaczania wody – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi;

4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew



Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);

- 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;
- 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.

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

- 1) forma ochrony: Strefa W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej wg. ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) przedmiot ochrony: stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod numerem 32 (AZP: 19-07/37) wyznaczone na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony: dopuszcza się inwestowanie pod następującymi warunkami:
  - a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prac ziemnych,
  - b) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - c) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora,
  - d) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego oraz częściowo w pasie technicznym, którego granice przedstawiono na rysunku planu; na obszarze pasa nadbrzeżnego obowiązują zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.

8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – od drogi dojazdowej 01.KD-D;
- 2) wymagania parkingowe – zakazuje się lokalizacji parkingów.

9. Zasady kształtowania infrastruktury:

- 1) Zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) Odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo;
- 4) Elektryczność – z miejskiej sieci elektroenergetycznej;
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 6) Usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – brak.

## § 12. Ustalenia dla terenu 4.ZP.

1. Oznaczenie terenu: 4.ZP.

2. Powierzchnia: 0,71 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zieleni urządzonej - izolacyjnej.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki urbanistyczne:
  - a) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- wielkość działki – jak w stanie istniejącym,
  - szerokość frontu działki – jak w stanie istniejącym,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny,
- b) powierzchnia zabudowy – zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń parkowych i małej architektury;
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80%,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne – nie dotyczy,
- e) forma zabudowy – nie dotyczy,
- f) mała architektura:
- śmietniki - przenośne, w formie dostosowanej do zagospodarowania terenu,
  - dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do skali zabudowy występującej w otoczeniu,
  - dopuszcza się ogrodzenia ażurowe wzdłuż krawędzi klifu o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych,
- g) inne:
- wyznacza się orientacyjny przebieg publicznego ciągu pieszo-rowerowego – zgodnie z rysunkiem planu;
  - zagospodarowanie wielowarstwowymi formami roślinności izolacyjnej;
  - nie dopuszcza się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7 niniejszej uchwały.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy – nie dotyczy;
- 3) Zagrożenia i ograniczenia - strefa ochronna wokół czynnych ropociągów i strefa bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów do zatłaczania wody złożowej – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi;
- 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);
- 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;
- 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) forma ochrony: Strefa W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej wg. ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) przedmiot ochrony: stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod numerem 32 (AZP: 19-07/37) wyznaczone na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony: dopuszcza się inwestowanie pod następującymi warunkami:
- a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prac ziemnych,
  - b) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - c) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora,
  - d) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowskiej – zakazuje

się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.

8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – od drogi na działce Nr 10/6, poza granicami opracowania, po jej urządzeniu;
- 2) wymagania parkingowe – zakaz lokalizacji parkingów.

9. Zasady kształtowania infrastruktury:

- 1) Zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) Odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo;
- 4) Elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 6) Usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – brak.

### § 13. Ustalenia dla terenu 5.MU

1. Oznaczenie terenu: 5. MU

2. Powierzchnia: 4,26 ha

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej, usługowej.

Mieszkalnictwo o charakterze willowym i apartamentowym z dopuszczeniem lokalizacji więcej niż 2 mieszkań w budynku, usługi w tym rehabilitacji, turystyki, wypoczynku i rekreacji.

Dopuszcza się przeznaczenie części terenów dla ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz dla dróg osiedlowych.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki urbanistyczne:
  - a) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - wielkość działki – nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>; wielkość terenu działki ewidencyjnej Nr 1/104 przeznaczonego pod zabudowę uznaje się za zgodną z planem,
    - szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z istniejącym podziałem lub pod kątem prostym do drogi 02.KDW z dopuszczeniem odchylenia o 10<sup>0</sup>,
  - b) powierzchnia zabudowy – do 20%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) forma zabudowy – tarasowa, wolno stojąca,
  - f) mała architektura:
    - śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów,
    - dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy,
    - dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych,
  - g) inne:
    - rejon lokalizacji stacji transformatorowej zgodnie z rysunkiem planu; dla montażu stacji należy wydzielić działkę o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>; zapewnić do działki drogę dojazdową szerokości 3 m wraz z pasem technicznym do układania kabli SN 20kV i kabli nn 0,4kV szerokości 2 m na podejściu do działki z lokalizacją stacji,
    - wyznacza się orientacyjny przebieg wewnętrznego ciągu pieszego – zgodnie z rysunkiem planu;
    - dopuszcza się tymczasowe, sezonowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z handlem i gastronomią w postaci przekryć namiotowych, pawilonów sprzedaży, urządzeń rozrywkowych; nie dopuszcza się tymczasowych obiektów noclegowych,

- 2) Zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy do kalenicy – do 9 m,
    - b) geometria dachu:
      - kąt nachylenia – do 45<sup>o</sup>,
      - kształt dachu – połaciowy symetryczny lub płaski,
  - 3) Zagrożenia i ograniczenia:
    - a) czynne odwierty ropy naftowej – do docelowej likwidacji,
    - b) strefa ochronna wokół czynnych odwiertów ropy naftowej i czynnych ropociągów – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi,
  - 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004).;
  - 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;
  - 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) forma ochrony: Strefa W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej wg. ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
  - 2) przedmiot ochrony: stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod numerem 12 (AZP: 19-07/17) wyznaczone na rysunku planu;
  - 3) zasady ochrony: dopuszcza się inwestowanie pod następującymi warunkami:
    - a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prac ziemnych,
    - b) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
    - c) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora,
    - d) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
  - 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.
8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa – od publicznej drogi dojazdowej 01.KD-D poprzez drogę wewnętrzną 02.KDW;
  - 2) wymagania parkingowe – według § 5 ust 4 niniejszej uchwały.
9. Zasady kształtowania infrastruktury:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
  - 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków;
  - 3) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów i podjazdów) do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną; z pozostałych terenów powierzch-

- niowo na teren własnej działki;
- 4) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
  - 5) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła, w których dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem oraz poprzez systemy grzewcze wykorzystujące wody termalne;
  - 6) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu - zaleca się scalanie działek do powierzchni minimum 2500 m<sup>2</sup>.

#### **§ 14. Ustalenia dla terenu 6.U**

1. Oznaczenie terenu: 6.U 2.Powierzchnia: 1,83 ha

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy usługowej.

Usługi z zakresu obsługi turystyki, wypoczynku i rekreacji z dopuszczeniem lokalizacji w budynkach usługowych po jednym mieszkaniu o powierzchni nie większej niż 80 m<sup>2</sup>; a na działce Nr 1/358 z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej na kondygnacjach powyżej parteru

Dopuszcza się przeznaczenie części terenów dla ogólnodostępnej zieleni urządzonej i dla dróg wewnętrznych.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki urbanistyczne:
  - a) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - wielkość działki – nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny,
    - teren objęty wspólnym projektem podziału geodezyjnego w granicach zgodnych z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy – do 20%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości nie mniejszej niż 12 m od osi ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego,
  - e) forma zabudowy – tarasowa, wolno stojąca,
  - f) mała architektura:
    - śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów,
    - dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy,
    - dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych,
  - g) inne:
    - wyznacza się orientacyjny przebieg wewnętrznego ciągu pieszego i wewnętrznego ciągu pieszego w otoczeniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenów sąsiednich – zgodnie z rysunkiem planu,
    - zagospodarowanie zielenią terenów przyległych do wewnętrznych ciągów pieszych, których orientacyjny kierunek przebiegu wyznaczono na rysunku planu,
    - dopuszcza się tymczasowe, sezonowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z handlem i gastronomią w postaci przekryć namiotowych, pawilonów sprzedaży, urządzeń rozrywkowych; nie dopuszcza się tymczasowych obiektów noclegowych;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy do kalenicy – do 12 m,
  - b) geometria dachu:
    - kąt nachylenia – do 40<sup>o</sup>,
    - kształt dachu – połaciowy symetryczny lub płaski,
- 3) Zagrożenia i ograniczenia:
  - a) obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych - wyznaczony na rysunku planu; zakaz prowa-

- dzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarpy,
- b) czynny odwiert do zatłaczania wody – do docelowej likwidacji,
  - c) strefa ochronna wokół czynnych ropociągów, strefa ochronna wokół czynnego odwiertu do zatłaczania wody i strefa bezpieczeństwa wzdłuż rurociągu do zatłaczania wody złożowej – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi,
  - d) zlikwidowane odwierty - zakaz zabudowy w promieniu 5 m;
- 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);
- 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;
- 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie;

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.

8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – od dróg wewnętrznych: 02.KDW i 09.KDW;
- 2) wymagania parkingowe – według § 5 ust 4 niniejszej uchwały.

9. Zasady kształtowania infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów i podjazdów) do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną; z pozostałych terenów powierzchniowo na teren własnej działki;
- 4) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła, w których dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem oraz poprzez systemy grzewcze wykorzystujące wody termalne;
- 6) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu - brak.

**§ 15. Ustalenia dla terenu 7.MU.**

1. Oznaczenie terenu: 7. MU.

2. Powierzchnia: 7,57 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej, usługowej.

Mieszkalnictwo o charakterze willowym i apartamentowym z dopuszczeniem lokalizacji więcej niż 2 mieszkań w budynku, usługi w tym rehabilitacji, turystyki, wypoczynku i rekreacji.

Dopuszcza się przeznaczenie części terenów dla ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz dla dróg osiedlowych.

#### 4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

##### 1) Warunki urbanistyczne:

###### a) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- wielkość działki – nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m, istniejące podziały uznaje się za zgodne z planem;
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z istniejącym podziałem lub pod kątem prostym do ciągów komunikacyjnych z dopuszczeniem odchylenia o 10<sup>o</sup>,
- teren objęty wspólnym projektem podziału geodezyjnego w granicach zgodnych z rysunkiem planu,

###### b) powierzchnia zabudowy – do 20%,

###### c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,

###### d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości nie mniejszej niż 12 m od osi ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego,

###### e) forma zabudowy – tarasowa, wolno stojąca; dopuszcza się szeregową wzdłuż wewnętrznych ciągów pieszych,

###### f) mała architektura:

- śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów,
- dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy,
- dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych,

###### g) inne:

- rejon lokalizacji stacji transformatorowej zgodnie z rysunkiem planu; dla montażu stacji należy wydzielić działkę o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>; zapewnić do działki drogę dojazdową szerokości 3 m wraz z pasem technicznym do układania kabli SN 20kV i kabli nn 0,4kV szerokości 2 m na podejściu do działki z lokalizacją stacji,
- wyznacza się orientacyjny przebieg wewnętrznych ciągów pieszych w otoczeniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenów sąsiednich – zgodnie z rysunkiem planu,
- zagospodarowanie zielenią terenów przyległych do wewnętrznych ciągów pieszych, których orientacyjny kierunek przebiegu wyznaczono na rysunku planu,
- wyznacza się orientacyjny przebieg drogi wewnętrznej,
- dopuszcza się tymczasowe, sezonowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z handlem i gastronomią w postaci przekryć namiotowych, pawilonów sprzedaży, urządzeń rozrywkowych; nie dopuszcza się tymczasowych obiektów noclegowych;

##### 2) Zasady kształtowania zabudowy:

###### a) wysokość zabudowy do kalenicy – do 9 m,

###### b) geometria dachu:

- kąt nachylenia – do 45<sup>o</sup>,
- kształt dachu – połaciowy symetryczny lub płaski;

##### 3) Zagrożenia i ograniczenia - strefa ochronna wokół czynnych ropociągów i strefa bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów do zatłaczania wody złożowej – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi;

##### 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej;

#### 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

##### 1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);

##### 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;

- 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie;

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

- 1) forma ochrony: Strefa W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej wg. ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) przedmiot ochrony: stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod numerem 32 (AZP: 19-07/37) wyznaczone na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony: dopuszcza się inwestowanie pod następującymi warunkami:
  - a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prac ziemnych,
  - b) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - c) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora,
  - d) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.

8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – od dróg wewnętrznych: 07.KDW, 09.KDW, 10.KDW;
- 2) wymagania parkingowe – według § 5 ust 4 niniejszej uchwały.

9. Zasady kształtowania infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów i podjazdów) do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną; z pozostałych terenów powierzchniowo na teren własnej działki;
- 4) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła, w których dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem oraz poprzez systemy grzewcze wykorzystujące wody termalne;
- 6) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – brak.

**§ 16. Ustalenia dla terenu 8.MU.**

1. Oznaczenie terenu: 8. MU.

2. Powierzchnia: 1,93 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej, usługowej.

Mieszkalnictwo o charakterze willowym i apartamentowym z dopuszczeniem lokalizacji więcej niż 2 mieszkań w budynku, usługi w tym rehabilitacji, turystyki, wypoczynku i rekreacji.



Dopuszcza się przeznaczenie części terenów dla ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz dla dróg osiedlowych.

#### 4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki urbanistyczne:
  - a) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - wielkość działki – nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki – nie mniej niż 19,5 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z istniejącym podziałem lub pod kątem prostym do drogi 01.KD-D lub 05.KDW z dopuszczeniem odchylenia o 10°,
  - b) powierzchnia zabudowy – do 20%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) forma zabudowy – wolno stojąca,
  - f) mała architektura:
    - śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów,
    - dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy,
    - dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych,
  - g) inne - dopuszcza się tymczasowe, sezonowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z handlem i gastronomią w postaci przekryć namiotowych, pawilonów sprzedaży, urządzeń rozrywkowych; nie dopuszcza się tymczasowych obiektów noclegowych.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy do kalenicy – do 9 m;
  - b) geometria dachu:
    - kąt nachylenia – do 45°;
    - kształt dachu – połaciowy symetryczny lub płaski.
- 3) Zagrożenia i ograniczenia – brak;
- 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.

#### 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);
- 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;
- 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.

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

- 1) forma ochrony: Strefa W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej wg. ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) przedmiot ochrony: stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod numerem 12 (AZP: 19-07/17) wyznaczone na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony: dopuszcza się inwestowanie pod następującymi warunkami:
  - a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prac ziemnych
  - b) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - c) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora,
  - d) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.

8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – od drogi dojazdowej 01.KD-D i dróg wewnętrznych: 02.KDW, 04.KDW i 05.KDW;
- 2) wymagania parkingowe – według § 5 ust 4 niniejszej uchwały.

9. Zasady kształtowania infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów i podjazdów) do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną; z pozostałych terenów powierzchniowo na teren własnej działki;
- 4) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła, w których dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem oraz poprzez systemy grzewcze wykorzystujące wody termalne;
- 6) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – zaleca się scalanie działek do powierzchni minimum 2000 m<sup>2</sup>.

#### **§ 17. Ustalenia dla terenu 9.MU.**

1. Oznaczenie terenu: 9. MU.

2. Powierzchnia: 1,98 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, mieszkaniowej, usługowej.

Mieszkalnictwo o charakterze willowym i apartamentowym z dopuszczeniem lokalizacji więcej niż 2 mieszkań w budynku, usługi w tym rehabilitacji, turystyki, wypoczynku i rekreacji.

Dopuszcza się przeznaczenie części terenów dla ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz dla dróg osiedlowych.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki urbanistyczne:
  - a) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - wielkość działki – nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>; wielkość terenu działki ewidencyjnej Nr 1/123 przeznaczonego pod zabudowę uznaje się za zgodną z planem,
    - szerokość frontu działki – nie mniej niż 19,5 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z istniejącym podziałem lub pod kątem prostym do drogi 01.KD-D lub 05.KDW z dopuszczeniem odchylenia o 10<sup>0</sup>,
  - b) powierzchnia zabudowy – do 20%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) forma zabudowy – wolno stojąca,
  - f) mała architektura:

- śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów,
  - dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy,
  - dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych,
- g) inne - dopuszcza się tymczasowe, sezonowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z handlem i gastronomią w postaci przekryć namiotowych, pawilonów sprzedaży, urządzeń rozrywkowych; nie dopuszcza się tymczasowych obiektów noclegowych;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy do kalenicy – do 9 m;
  - b) geometria dachu:
    - kąt nachylenia – do 45°;
    - kształt dachu – połaciowy symetryczny lub płaski.
- 3) Zagrożenia i ograniczenia – brak.
- 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);
  - 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;
  - 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
  - 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.
8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa – od drogi dojazdowej 01.KD-D i dróg wewnętrznych: 03.KDW, 04.KDW i 05.KDW;
  - 2) wymagania parkingowe – według § 5 ust 4 niniejszej uchwały.
9. Zasady kształtowania infrastruktury:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
  - 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków;
  - 3) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów i podjazdów) do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną; z pozostałych terenów powierzchniowo na teren własnej działki;
  - 4) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
  - 5) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła, w których dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem oraz poprzez systemy grzewcze wykorzystujące wody termalne;
  - 6) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – zaleca się scalanie działek do powierzchni minimum 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 18. Ustalenia dla terenu 10.MU.**

1. Oznaczenie terenu: 10. MU.

2. Powierzchnia: 7,91 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej, usługowej.

Mieszkalnictwo o charakterze willowym i apartamentowym z dopuszczeniem lokalizacji więcej niż 2 mieszkań w budynku, usługi w tym rehabilitacji, turystyki, wypoczynku i rekreacji.

Dopuszcza się przeznaczenie części terenów dla ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz dla dróg osiedlowych.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki urbanistyczne:

a) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- wielkość działki – nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>; istniejące linie podziałów ewidencyjnych działek Nr 1/321 i 1/280 i wielkości tych działek uznaje się za zgodne z planem,
- szerokość frontu działki – nie mniej niż 19,5 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z istniejącym podziałem lub pod kątem prostym do dróg 02.KDW, 03.KDW lub 05.KDW z dopuszczeniem odchylenia o 10<sup>0</sup>,

b) powierzchnia zabudowy – do 20%,

c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,

e) forma zabudowy – wolno stojąca,

f) mała architektura:

- śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów,
- dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy,
- dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych,

g) inne:

- rejon lokalizacji stacji transformatorowej zgodnie z rysunkiem planu; dla montażu stacji należy wydzielić działkę o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>; zapewnić do działki drogę dojazdową szerokości 3 m wraz z pasem technicznym do układania kabli SN 20kV i kabli nn 0,4kV szerokości 2 m na podejściu do działki z lokalizacją stacji,
- dopuszcza się tymczasowe, sezonowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z handlem i gastronomią w postaci przekryć namiotowych, pawilonów sprzedaży, urządzeń rozrywkowych; nie dopuszcza się tymczasowych obiektów noclegowych;

2) Zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy do kalenicy – do 12 m,

b) geometria dachu:

- kąt nachylenia – do 45<sup>0</sup>,
- kształt dachu – połaciowy symetryczny lub płaski;

3) Zagrożenia i ograniczenia - strefa ochronna wokół czynnych ropociągów – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi;

4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony

siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);

- 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;
- 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.

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

- 1) forma ochrony: Strefa W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej wg. ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) przedmiot ochrony: stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod numerem 12 (AZP: 19-07/17) wyznaczone na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony: dopuszcza się inwestowanie pod następującymi warunkami:
  - a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prac ziemnych,
  - b) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - c) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora,
  - d) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.

8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – od dróg wewnętrznych: 02.KDW, 03.KDW i 05.KDW;
- 2) wymagania parkingowe – według § 5 ust 4 niniejszej uchwały.

9. Zasady kształtowania infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren własnej działki;
- 4) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła, w których dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem oraz poprzez systemy grzewcze wykorzystujące wody termalne;
- 6) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – brak.

#### **§ 19. Ustalenia dla terenu 11.MU.**

1. Oznaczenie terenu: 11. MU.

2. Powierzchnia: 3,82 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej, usługowej.

Mieszkalnictwo o charakterze willowym i apartamentowym z dopuszczeniem lokalizacji więcej niż 2 mieszkań w budynku, usługi w tym rehabilitacji, turystyki, wypoczynku i rekreacji.

Dopuszcza się przeznaczenie części terenów dla ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz dla dróg osiedlowych.

#### 4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki urbanistyczne:
  - a) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - wielkość działki – nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – pod kątem prostym do dróg 02.KDW, 07.KDW lub 09.KDW z dopuszczeniem odchylenia o 10<sup>o</sup>,
    - teren objęty wspólnym projektem podziału geodezyjnego w granicach zgodnych z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy – do 20%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości nie mniejszej niż 12 m od osi ciągu pieszego w otoczeniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenów sąsiednich,
  - e) forma zabudowy – wolno stojąca, dopuszcza się szeregową wzdłuż wewnętrznych ciągów pieszych,
  - f) mała architektura:
    - śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów,
    - dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy,
    - dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych,
  - g) inne:
    - wyznacza się orientacyjny przebieg wewnętrznego ciągu pieszego w otoczeniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenów sąsiednich – zgodnie z rysunkiem planu,
    - zagospodarowanie zielenią terenów przyległych do wewnętrznego ciągu pieszego, którego orientacyjny kierunek przebiegu wyznaczono na rysunku planu,
    - dopuszcza się tymczasowe, sezonowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z handlem i gastronomią w postaci przekryć namiotowych, pawilonów sprzedaży, urządzeń rozrywkowych; nie dopuszcza się tymczasowych obiektów noclegowych;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy do kalenicy – do 9 m,
  - b) geometria dachu:
    - kąt nachylenia – do 45<sup>o</sup>,
    - kształt dachu – połaciowy symetryczny lub płaski;
- 3) Zagrożenia i ograniczenia - strefa ochronna wokół czynnych ropociągów – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi;
- 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.

#### 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);
- 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;
- 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.

8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – od dróg wewnętrznych: 02.KDW, 07.KDW i 09.KDW;
- 2) wymagania parkingowe – według § 5 ust 4 niniejszej uchwały.

9. Zasady kształtowania infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów i podjazdów) do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną; z pozostałych terenów powierzchniowo na teren własnej działki;
- 4) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła; dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem;
- 6) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – brak.

**§ 20. Ustalenia dla terenu 12.MU.**

1. Oznaczenie terenu: 12. MU.

2. Powierzchnia: 3,17 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej, usługowej.

Mieszkalnictwo o charakterze willowym i apartamentowym z dopuszczeniem lokalizacji więcej niż 2 mieszkań w budynku, usługi w tym rehabilitacji, turystyki, wypoczynku i rekreacji.

Dopuszcza się przeznaczenie części terenów dla ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz dla dróg osiedlowych.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki urbanistyczne:
  - a) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - wielkość działki – nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki – nie mniej niż 22 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – pod kątem prostym do drogi 09.KDW lub 07.KDW2 z dopuszczeniem odchylenia o 10<sup>0</sup>,
  - b) powierzchnia zabudowy – do 20%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) forma zabudowy – wolno stojąca,
  - f) mała architektura:
    - śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów,
    - dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy,
    - dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych,

g) inne:

- rejon lokalizacji stacji transformatorowej zgodnie z rysunkiem planu; dla montażu stacji należy wydzielić działkę o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>; zapewnić do działki drogę dojazdową szerokości 3 m wraz z pasem technicznym do układania kabli SN 20kV i kabli nn 0,4kV szerokości 2 m na podejściu do działki z lokalizacją stacji,
- dopuszcza się tymczasowe, sezonowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z handlem i gastronomią w postaci przekryć namiotowych, pawilonów sprzedaży, urządzeń rozrywkowych; nie dopuszcza się tymczasowych obiektów noclegowych;

2) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy do kalenicy – do 12 m;
- b) geometria dachu:
  - kąt nachylenia – do 45°;
  - kształt dachu – połaciowy symetryczny lub płaski.

3) Zagrożenia i ograniczenia - strefa ochronna wokół czynnych ropociągów – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi;

4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);
- 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;
- 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.

8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – od dróg wewnętrznych: 07.KDW i 09.KDW;
- 2) wymagania parkingowe – według § 5 ust 4 niniejszej uchwały.

9. Zasady kształtowania infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów i podjazdów) do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną; z pozostałych terenów powierzchniowo na teren własnej działki;
- 4) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła, w których dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem oraz poprzez systemy grzewcze wykorzystujące wody termalne;



6) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – brak.

### § 21. Ustalenia dla terenu 13.MU.

1. Oznaczenie terenu: 13. MU.

2. Powierzchnia: 2,50 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej, usługowej.

Mieszkalnictwo o charakterze willowym i apartamentowym z dopuszczeniem lokalizacji więcej niż 2 mieszkań w budynku, usługi w tym rehabilitacji, turystyki, wypoczynku i rekreacji.

Dopuszcza się przeznaczenie części terenów dla ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz dla dróg osiedlowych.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki urbanistyczne:

a) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- wielkość działki – nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>; wielkość terenu działki ewidencyjnej Nr 1/124 przeznaczonego pod zabudowę uznaje się za zgodną z planem,
- szerokość frontu działki – nie mniej niż 19,5 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z istniejącym podziałem lub pod kątem prostym do drogi 06.KDW z dopuszczeniem odchylenia o 10°,

b) powierzchnia zabudowy – do 20%,

c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,

e) forma zabudowy – wolno stojąca,

f) mała architektura:

- śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów,
- dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy,
- dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych;

g) inne:

- dopuszcza się tymczasowe, sezonowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z handlem i gastronomią w postaci przekryć namiotowych, pawilonów sprzedaży, urządzeń rozrywkowych; nie dopuszcza się tymczasowych obiektów noclegowych,
- wyznacza się rezerwę terenu dla poszerzenia drogi powiatowej;

2) Zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy do kalenicy – do 9 m,

b) geometria dachu:

- kąt nachylenia – do 45°,
- kształt dachu – połaciowy symetryczny lub płaski,

3) Zagrożenia i ograniczenia – brak;

4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);

2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;

3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary

Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.

8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – od drogi dojazdowej 01.KD-D i dróg wewnętrznych: 03.KDW i 06.KDW;
- 2) wymagania parkingowe – według § 5 ust 4 niniejszej uchwały.

9. Zasady kształtowania infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów i podjazdów) do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną; z pozostałych terenów powierzchniowo na teren własnej działki;
- 4) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła, w których dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem oraz poprzez systemy grzewcze wykorzystujące wody termalne;
- 6) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – zaleca się scalanie działek do powierzchni minimum 2000 m<sup>2</sup>.

## § 22. Ustalenia dla terenu 14.MU.

1. Oznaczenie terenu: 14. MU.

2. Powierzchnia: 6,90 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej, usługowej.

Mieszkalnictwo o charakterze willowym i apartamentowym z dopuszczeniem lokalizacji więcej niż 2 mieszkań w budynku, usługi w tym rehabilitacji, turystyki, wypoczynku i rekreacji.

Dopuszcza się przeznaczenie części terenów dla ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz dla dróg osiedlowych.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki urbanistyczne:
  - a) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - wielkość działki – nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>; istniejące linie podziałów ewidencyjnych działki Nr 1/321 i jej wielkość uznaje się za zgodne z planem,
    - szerokość frontu działki – nie mniej niż 18 m, a dla terenu w obrębie działki Nr 1/359 nie mniej niż 24 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z istniejącym podziałem lub pod kątem prostym do drogi 06.KDW z dopuszczeniem odchylenia o 10<sup>0</sup>,
  - b) powierzchnia zabudowy – do 20%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,

- e) forma zabudowy – wolno stojąca,
  - f) mała architektura:
    - śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów,
    - dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy,
    - dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych,
  - g) inne:
    - rejon lokalizacji stacji transformatorowej zgodnie z rysunkiem planu; dla montażu stacji należy wydzielić działkę o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>; zapewnić do działki drogę dojazdową szerokości 3 m wraz z pasem technicznym do układania kabli SN 20kV i kabli nn 0,4kV szerokości 2 m na podejściu do działki z lokalizacją stacji,
    - wyznacza się pas zieleni izolacyjnej do zagospodarowania wielowarstwowymi formami roślinności zgodnie z rysunkiem planu,
    - wyznacza się orientacyjny przebieg wewnętrznego ciągu pieszego – zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszcza się tymczasowe, sezonowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z handlem i gastronomią w postaci przekryć namiotowych, pawilonów sprzedaży, urządzeń rozrywkowych; nie dopuszcza się tymczasowych obiektów noclegowych,
    - wyznacza się rezerwę terenu dla poszerzenia drogi powiatowej;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy do kalenicy – do 12 m,
  - b) geometria dachu:
    - kąt nachylenia – do 45<sup>o</sup>,
    - kształt dachu – połaciowy symetryczny lub płaski;
- 3) Zagrożenia i ograniczenia:
- a) zlikwidowany odwiert - zakaz zabudowy w promieniu 5 m,
  - b) strefa bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów do zatłaczania wody złożowej – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi;
- 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);
  - 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;
  - 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
  - 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.
8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa – od dróg wewnętrznych: 03.KDW, 06.KDW i 08.KDW;
  - 2) wymagania parkingowe – według § 5 ust 4 niniejszej uchwały.

9. Zasady kształtowania infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów i podjazdów) do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną; z pozostałych terenów powierzchniowo na teren własnej działki;
- 4) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła, w których dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem oraz poprzez systemy grzewcze wykorzystujące wody termalne;
- 6) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – brak.

**§ 23. Ustalenia dla terenu 15.MU.**

1. Oznaczenie terenu: 15. MU.

2. Powierzchnia: 6,85 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej, usługowej.

Mieszkalnictwo o charakterze willowym i apartamentowym z dopuszczeniem lokalizacji więcej niż 2 mieszkań w budynku, usługi w tym rehabilitacji, turystyki, wypoczynku i rekreacji.

Dopuszcza się przeznaczenie części terenów dla ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz dla dróg osiedlowych.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki urbanistyczne:

- a) zasady scalania i podziału nieruchomości,
  - wielkość działki – nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny,
  - teren objęty wspólnym projektem podziału geodezyjnego w granicach zgodnych z rysunkiem planu,
- b) powierzchnia zabudowy – do 20%,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości nie mniejszej niż 12 m od osi ciągu pieszego w otoczeniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenów sąsiednich;
- e) forma zabudowy – wolno stojąca, dopuszcza się szeregową wzdłuż wewnętrznych ciągów pieszych,
- f) mała architektura,
  - śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów,
  - dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy,
  - dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych,
- g) inne:
  - rejon lokalizacji stacji transformatorowej zgodnie z rysunkiem planu; dla montażu stacji należy wydzielić działkę o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>; zapewnić do działki drogę dojazdową szerokości 3 m wraz z pasem technicznym do układania kabli SN 20kV i kabli nn 0,4kV szerokości 2 m na podejściu do działki z lokalizacją stacji,
  - wyznacza się orientacyjny przebieg wewnętrznych ciągów pieszych w otoczeniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenów sąsiednich – zgodnie z rysunkiem planu,
  - zagospodarowanie zielenią terenów przyległych do wewnętrznych ciągów pieszych, których orientacyjny kierunek przebiegu wyznaczono na rysunku planu,
  - dopuszcza się tymczasowe, sezonowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z handlem i gastronomią w postaci przekryć namiotowych, pawilonów sprzedaży, urządzeń rozrywkowych; nie dopuszcza się tymczasowych obiektów noclegowych;

- 2) Zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy do kalenicy – do 12 m,
  - b) geometria dachu:
    - kąt nachylenia – do 45<sup>o</sup>,
    - kształt dachu – połaciowy symetryczny lub płaski;
- 3) Zagrożenia i ograniczenia – strefa bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów do zatłaczania wody złożowej – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi;
- 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej;

#### 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);
- 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;
- 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.

#### 8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – od dróg wewnętrznych: 07.KDW, 08.KDW i 11.KDW;
- 2) wymagania parkingowe – według § 5 ust 4 niniejszej uchwały.

#### 9. Zasady kształtowania infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów i podjazdów) do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną; z pozostałych terenów powierzchniowo na teren własnej działki;
- 4) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła, w których dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem oraz poprzez systemy grzewcze wykorzystujące wody termalne;
- 6) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – brak.

### § 24. Ustalenia dla terenu 16.U.

1.Oznaczenie terenu: 16.U

2.Powierzchnia: 6,30 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy usługowej.

Usługi z zakresu obsługi turystyki, wypoczynku i rekreacji z dopuszczeniem lokalizacji w budynkach usługowych po jednym mieszkaniu o powierzchni nie większej niż 80 m<sup>2</sup>.

Dopuszcza się przeznaczenie części terenów dla ogólnodostępnej zieleni urządzonej i dla dróg osiedlowych.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki urbanistyczne:

a) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- wielkość działki – nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny,

b) powierzchnia zabudowy – do 20%,

c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości nie mniejszej niż 12 m od osi ciągu pieszego w otoczeniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenów sąsiednich,

e) forma zabudowy – nie ogranicza się,

f) mała architektura,

- śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów,
- dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy,
- dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych;

g) inne:

- rejon lokalizacji stacji transformatorowej zgodnie z rysunkiem planu; dla montażu stacji należy wydzielić działkę o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>; zapewnić do działki drogę dojazdową szerokości 3 m wraz z pasem technicznym do układania kabli SN 20kV i kabli nn 0,4kV szerokości 2 m na podejściu do działki z lokalizacją stacji,
- wyznacza się pas zieleni izolacyjnej do zagospodarowania wielowarstwowymi formami roślinności - zgodnie z rysunkiem planu,
- wyznacza się orientacyjny przebieg wewnętrznego ciągu pieszego i wewnętrznych ciągów pieszych w otoczeniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenów sąsiednich – zgodnie z rysunkiem planu,
- zagospodarowanie zielenią terenów przyległych do wewnętrznych ciągów pieszych, których orientacyjny kierunek przebiegu wyznaczono na rysunku planu,
- wyznacza się orientacyjny przebieg drogi wewnętrznej,
- wyznacza się strefę zalecanej lokalizacji parkingów - zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się tymczasowe, sezonowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z handlem i gastronomią w postaci przekryć namiotowych, pawilonów sprzedaży, urządzeń rozrywkowych; nie dopuszcza się tymczasowych obiektów noclegowych;

2) Zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy do kalenicy – do 17 m,

b) geometria dachu:

- kąt nachylenia – do 45<sup>o</sup>,
- kształt dachu – połaciowy symetryczny lub płaski,

3) Zagrożenia i ograniczenia – strefa bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów do zatłaczania wody złożowej – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi;

4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);

2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww.

obszary Natura 2000;

- 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.

8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – od dróg wewnętrznych: 08.KDW i 11.KDW;
- 2) wymagania parkingowe – według § 5 ust 4 niniejszej uchwały.

9. Zasady kształtowania infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów i podjazdów) do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną; z pozostałych terenów powierzchniowo na teren własnej działki;
- 4) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła, w których dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem oraz poprzez systemy grzewcze wykorzystujące wody termalne;
- 6) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – brak.

## § 25. Ustalenia dla terenu 17.MU.

1. Oznaczenie terenu: 17. MU.

2. Powierzchnia: 2,60 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej, usługowej.

Mieszkalnictwo o charakterze willowym i apartamentowym z dopuszczeniem lokalizacji więcej niż 2 mieszkań w budynku, usługi w tym rehabilitacji, turystyki, wypoczynku i rekreacji.

Dopuszcza się przeznaczenie części terenów dla ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz dla dróg osiedlowych.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki urbanistyczne:
  - a) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - wielkość działki – nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z istniejącym podziałem lub pod kątem prostym do linii rozgraniczających teren z dopuszczeniem odchylenia o 10°,
  - b) powierzchnia zabudowy – do 20%,

- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) forma zabudowy – wolno stojąca,
  - f) mała architektura:
    - śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów,
    - dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy,
    - dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych;
  - g) inne:
    - wyznacza się pas zieleni izolacyjnej do zagospodarowania wielowarstwowymi formami roślinności - zgodnie z rysunkiem planu,
    - wyznacza się rezerwę terenu dla poszerzenia drogi powiatowej,
    - dopuszcza się tymczasowe, sezonowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z handlem i gastronomią w postaci przekryć namiotowych, pawilonów sprzedaży, urządzeń rozrywkowych; nie dopuszcza się tymczasowych obiektów noclegowych;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy do kalenicy – do 12 m,
  - b) geometria dachu:
    - kąt nachylenia – do 45°,
    - kształt dachu – połaciowy symetryczny lub płaski;
- 3) Zagrożenia i ograniczenia – strefa bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów do zatłaczania wody złożowej – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi.;
- 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);
  - 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;
  - 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
  - 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.
8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa – od drogi wewnętrznej 11.KDW;
  - 2) wymagania parkingowe – według § 5 ust 4 niniejszej uchwały.
9. Zasady kształtowania infrastruktury:



- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów i podjazdów) do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną; z pozostałych terenów powierzchniowo na teren własnej działki;
- 4) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła, w których dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem oraz poprzez systemy grzewcze wykorzystujące wody termalne;
- 6) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – brak.

#### § 26. Ustalenia dla terenu 18.MU.

1. Oznaczenie terenu: 18. MU.

2. Powierzchnia: 5,07 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej, usługowej.

Mieszkalnictwo o charakterze willowym i apartamentowym z dopuszczeniem lokalizacji więcej niż 2 mieszkań w budynku, usługi w tym rehabilitacji, turystyki, wypoczynku i rekreacji.

Dopuszcza się przeznaczenie części terenów dla ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz dla dróg osiedlowych.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki urbanistyczne:
  - a) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - wielkość działki – nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – pod kątem prostym do dróg 10.KDW, 11. KDW lub 12.KDW z dopuszczeniem odchylenia o 10°,
    - teren objęty wspólnym projektem podziału geodezyjnego w granicach zgodnych z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy – do 20%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości nie mniejszej niż 12 m od osi ciągu pieszego w otoczeniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenów sąsiednich,
  - e) forma zabudowy – wolno stojąca,
  - f) mała architektura:
    - śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów,
    - dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy,
    - dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych;
  - g) inne:
    - rejon lokalizacji stacji transformatorowej zgodnie z rysunkiem planu; dla montażu stacji należy wydzielić działkę o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>; zapewnić do działki drogę dojazdową szerokości 3 m wraz z pasem technicznym do układania kabli SN 20kV i kabli nn 0,4kV szerokości 2 m na podejściu do działki z lokalizacją stacji,
    - wyznacza się orientacyjny przebieg wewnętrznego ciągu pieszego w otoczeniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenów sąsiednich – zgodnie z rysunkiem planu,
    - zagospodarowanie zielenią terenów przyległych do wewnętrznego ciągu pieszego, którego orientacyjny kierunek przebiegu wyznaczono na rysunku planu,
    - dopuszcza się tymczasowe, sezonowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z handlem i gastronomią w postaci przekryć namiotowych, pawilonów sprzedaży, urządzeń rozrywkowych; nie dopuszcza się tymczasowych obiektów noclegowych;

- 2) Zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy do kalenicy – do 12 m,
  - b) geometria dachu:
    - kąt nachylenia – do 45<sup>o</sup>,
    - kształt dachu – połaciowy symetryczny lub płaski;
- 3) Zagrożenia i ograniczenia – strefa bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów do zatłaczania wody złożowej – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi;
- 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.

#### 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);
- 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;
- 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.

#### 8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – od dróg wewnętrznych: 10.KDW, 11.KDW i 12.KDW oraz od drogi na działce Nr 10/6, poza granicami opracowania, po jej urządzeniu;
- 2) wymagania parkingowe – według § 5 ust 4 niniejszej uchwały.

#### 9. Zasady kształtowania infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów i podjazdów) do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną; z pozostałych terenów powierzchniowo na teren własnej działki;
- 4) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła, w których dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem oraz poprzez systemy grzewcze wykorzystujące wody termalne;
- 6) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – brak.

### § 27. Ustalenia dla terenu 19.MU.

1. Oznaczenie terenu: 19. MU.

2. Powierzchnia: 5,62 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej, usługowej.

Mieszkalnictwo o charakterze willowym i apartamentowym z dopuszczeniem lokalizacji więcej niż 2 mieszkań w budynku, usługi w tym rehabilitacji, turystyki, wypoczynku i rekreacji.

Dopuszcza się przeznaczenie części terenów dla ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz dla dróg osiedlowych.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Warunki urbanistyczne:

a) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- wielkość działki – nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – pod kątem prostym do drogi 11.KDW lub 12.KDW z dopuszczeniem odchylenia o 10°,
- teren objęty wspólnym projektem podziału geodezyjnego w granicach zgodnych z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – do 20%,

c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości nie mniejszej niż 12 m od osi ciągu pieszego w otoczeniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenów sąsiednich,

e) forma zabudowy – wolno stojąca,

f) mała architektura:

- śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów,
- dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy,
- dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych,

g) inne:

- wyznacza się orientacyjny przebieg wewnętrznego ciągu pieszego w otoczeniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenów sąsiednich – zgodnie z rysunkiem planu,
- wyznacza się rezerwę terenu dla poszerzenia drogi powiatowej i dla realizacji skrzyżowań,
- zagospodarowanie zielenią terenów przyległych do wewnętrznego ciągu pieszego, którego orientacyjny kierunek przebiegu wyznaczono na rysunku planu,
- dopuszcza się tymczasowe, sezonowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z handlem i gastronomią w postaci przekryć namiotowych, pawilonów sprzedaży, urządzeń rozrywkowych; nie dopuszcza się tymczasowych obiektów noclegowych;

2) Zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy do kalenicy – do 12 m,

b) geometria dachu,

- kąt nachylenia – do 45°,
- kształt dachu – połaciowy symetryczny lub płaski;

3) Zagrożenia i ograniczenia - zlikwidowany odwiert - zakaz zabudowy w promieniu 5 m;

4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);

2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;

3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.

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

- 1) forma ochrony: Strefa W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej wg. ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) przedmiot ochrony: stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod numerem 31 (AZP: 19-07/36) wyznaczone na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony: dopuszcza się inwestowanie pod następującymi warunkami:
  - a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prac ziemnych,
  - b) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - c) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora,
  - d) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.

8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – od dróg wewnętrznych: 11.KDW i 12.KDW oraz od drogi na działce Nr 10/6, poza granicami opracowania, po jej urządzeniu;
- 2) wymagania parkingowe – według § 5 ust 4 niniejszej uchwały.

9. Zasady kształtowania infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów i podjazdów) do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną; z pozostałych terenów powierzchniowo na teren własnej działki;
- 4) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła, w których dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem oraz poprzez systemy grzewcze wykorzystujące wody termalne;
- 6) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – brak.

**§ 28. Ustalenia dla terenu 01.KD-D.**

1. Oznaczenie terenu: 01.KD-D.

2. Powierzchnia: 0,96 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: Tereny dróg wewnętrznych.

4. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m - zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych odprowadzić do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną;
- 3) teren znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – obowiązują na nim zakazy określone

w ustawie Prawo Wodne - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.

7. Zasady kształtowania infrastruktury - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1. niniejszej uchwały.

8. Inne zapisy:

- 1) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych w pasie drogowym;
- 3) strefa ochronna wokół czynnych odwiertów i ropociągów – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi.

**§ 29. Ustalenia dla terenu 02.KDW.**

1. Oznaczenie terenu: 02.KDW.

2. Powierzchnia: 0,71 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: Tereny dróg wewnętrznych.

4. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m - zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych odprowadzić do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną;
- 2) teren znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

- 1) forma ochrony: Strefa W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej wg. ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) przedmiot ochrony: stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod numerem 12 (AZP: 19-07/17) wyznaczone na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony: dopuszcza się inwestowanie pod następującymi warunkami:
  - a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prac ziemnych,
  - b) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - c) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora,
  - d) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. Zasady kształtowania infrastruktury - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1. niniejszej uchwały,

8. Inne zapisy:

- 1) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury;
- 2) strefa ochronna wokół czynnych ropociągów – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi.

**§ 30. Ustalenia dla terenu 03.KDW.**

1. Oznaczenie terenu: 03.KDW.

2. Powierzchnia: 0,41 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: Tereny dróg wewnętrznych.

4. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m z poszerzeniem w miejscu ronda - zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych odprowadzić do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną;
- 2) teren znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.

7. Zasady kształtowania infrastruktury - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1. niniejszej uchwały.

8. Inne zapisy:

- 1) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych w pasie drogowym;
- 3) strefa bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów do zatłaczania wody złożowej – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi.

**§ 31. Ustalenia dla terenu 04.KDW.**

1. Oznaczenie terenu: 04.KDW.

2. Powierzchnia: 0,08 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: Tereny dróg wewnętrznych.

4. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych odprowadzić do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną;
- 2) teren znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.

7. Zasady kształtowania infrastruktury - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1. niniejszej uchwały.

8. Inne zapisy - dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury.

**§ 32. Ustalenia dla terenu 05.KDW.**

1. Oznaczenie terenu: 05.KDW.
2. Powierzchnia: 0,44 ha.
3. Klasa i nazwa ulicy: Tereny dróg wewnętrznych.
4. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m - zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych odprowadzić do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną;
  - 2) teren znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) forma ochrony: Strefa W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej wg. ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
  - 2) przedmiot ochrony: stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod numerem 12 (AZP: 19-07/17) wyznaczone na rysunku planu;
  - 3) zasady ochrony: dopuszcza się inwestowanie pod następującymi warunkami:
    - a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prac ziemnych,
    - b) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
    - c) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora,
    - d) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
7. Zasady kształtowania infrastruktury - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1. niniejszej uchwały.
8. Inne zapisy - dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury.

**§ 33. Ustalenia dla terenu 06.KDW.**

1. Oznaczenie terenu: 06.KDW.
2. Powierzchnia: 0,27 ha.
3. Klasa i nazwa ulicy: Tereny dróg wewnętrznych.
4. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m - zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych odprowadzić do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną;
  - 2) teren znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.
7. Zasady kształtowania infrastruktury - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1. niniejszej uchwały.
8. Inne zapisy - dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury.

**§ 34. Ustalenia dla terenu 07.KDW.**

1. Oznaczenie terenu: 07.KDW.
2. Powierzchnia: 0,42 ha.
3. Klasa i nazwa ulicy: Tereny dróg wewnętrznych.
4. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m - zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych odprowadzić do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną;
  - 2) teren znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.
7. Zasady kształtowania infrastruktury - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1. niniejszej uchwały.
8. Inne zapisy:
  - 1) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury;
  - 2) fragment terenu objęty wspólnym projektem podziału geodezyjnego w granicach zgodnych z rysunkiem planu;
  - 3) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych w pasie drogowym;
  - 4) strefa bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów do zatłaczania wody złożowej – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi.

**§ 35. Ustalenia dla terenu 08.KDW.**

1. Oznaczenie terenu: 08.KDW.
2. Powierzchnia: 0,60 ha.
3. Klasa i nazwa ulicy: Tereny dróg wewnętrznych.
4. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m - zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych odprowadzić do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną;
  - 2) teren znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.
7. Zasady kształtowania infrastruktury - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1. niniejszej uchwały.
8. Inne zapisy:
  - 1) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury;
  - 2) strefa bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów do zatłaczania wody złożowej – według Rozporządzenia



Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi.

**§ 36. Ustalenia dla terenu 09.KDW.**

1. Oznaczenie terenu: 09.KDW.

2. Powierzchnia: 0,42 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: Tereny dróg wewnętrznych.

4. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m - zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych odprowadzić do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną;
- 2) teren znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.

7. Zasady kształtowania infrastruktury - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1. niniejszej uchwały.

8. Inne zapisy:

- 1) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury;
- 2) strefa ochronna wokół czynnych ropociągów – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi.

**§ 37. Ustalenia dla terenu 10.KDW.**

1. Oznaczenie terenu: 10.KDW.

2. Powierzchnia: 0,24 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: Tereny dróg wewnętrznych.

4. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m - zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych odprowadzić do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną;
- 2) teren znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.

7. Zasady kształtowania infrastruktury - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1. niniejszej uchwały.

8. Inne zapisy:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych w pasie drogowym;
- 2) fragment terenu objęty wspólnym projektem podziału geodezyjnego w granicach zgodnych z rysunkiem planu;
- 3) strefa bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów do zatłaczania wody złożowej – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury.

**§ 38. Ustalenia dla terenu 11.KDW.**

1. Oznaczenie terenu: 11.KDW.

2. Powierzchnia: 0,64 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: Tereny dróg wewnętrznych.

4. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m z poszerzeniem w miejscu ronda - zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych odprowadzić do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną;
- 2) teren znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.

7. Zasady kształtowania infrastruktury - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1. niniejszej uchwały.

8. Inne zapisy:

- 1) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury;
- 2) strefa bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów do zatłaczania wody złożowej – według Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych w pasie drogowym.

**§ 39. Ustalenia dla terenu 12.KDW.**

1. Oznaczenie terenu: 12.KDW.

2. Powierzchnia: 0,26 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: Tereny dróg wewnętrznych.

4. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m - zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych odprowadzić do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną;
- 2) teren znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy

uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.

7. Zasady kształtowania infrastruktury - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1. niniejszej uchwały.

8. Inne zapisy:

- 1) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury;
- 2) fragment terenu objęty wspólnym projektem podziału geodezyjnego w granicach zgodnych z rysunkiem planu.

#### **Rozdział IV Ustalenia końcowe**

**§ 40.** 1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 24% dla nieruchomości gruntowych w terenach oznaczonych w planie następującymi symbolami literowymi: U, MU;
- 2) 0% dla gruntów własności Gminy na w/w terenach oraz dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem.

**§ 41.** 1. Terenami publicznymi w obszarze objętym planem są:

- 1) tereny zieleni urządzonej;
- 2) tereny zieleni urządzonej o wiodącej funkcji ekologicznej;
- 3) teren drogi publicznej.

2. Zmienia się dotychczasowe rolnicze użytkowanie terenów objętych niniejszą uchwałą i dopuszcza się wyłączenie gruntów rolnych w obrębie obszaru objętego planem w oparciu decyzję Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 4 stycznia 2007 r. Łącznie na cele nierolnicze przeznaczają się powierzchnię 61,7270 ha użytków rolnych o klasach bonitacyjnych RIVa, RIVb i B-RIVa, pochodzenia mineralnego.

**§ 42.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kamienia Pomorskiego.

**§ 43.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

**Henryk Masłowski**



**Załącznik Nr 2**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północnej części obrębu Buniewice gmina Kamień Pomorski podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w ustawowym terminie wpłynęła 1 uwaga złożona w dniu 3 stycznia 2008 r.

Uwaga do planu została złożona przez Zachodniopomorskie Towarzystwo Przyrodnicze, ul. Monte Cassino 7/27, 70-465 Szczecin.

Treść uwagi:

- 1) brak zapisów, że obszar opracowania leży w istniejącym obszarze Natura 2000 – Zalew Kamieński i Dziwna;
- 2) projektowana wielkość działek i wynikająca z niej gęstość zabudowy będą miały wpływ na cały obszar Wyspy Chrząszczewskiej i przyległe wody; niedopuszczalna jest lokalizacja zabudowy w cennych krajobrazowo miejscach bez koncepcji zagospodarowania przestrzennego dotyczącej całości gminy;
- 3) w dokumentacji brak odniesienia do waloryzacji przyrodniczej gminy sporządzonej przez Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie;
- 4) zbyt małą wagę przywiązano do obecności infrastruktury związanej z wydobyciem ropy oraz do zakładu karnego.

Uwagi nie uwzględniono.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północnej części obrębu Buniewice gmina Kamień Pomorski podczas drugiego wyłożenia wpłynęła 1 uwaga złożona w dniu 2 października 2008 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miejskim w Kamieniu Pomorskim w dniach od 29 sierpnia 2008 r. do 30 września 2008 r. Termin składania uwag minął dnia 15 października 2008 r. Zachodniopomorskie Towarzystwo Przyrodnicze ze Szczecina, nie złożyło wniosku do planu. Natomiast w piśmie z dnia 3 stycznia 2008 r. złożyło uwagę do planu po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu. Uwaga ta nie została uwzględniona w projekcie planu.

Treść uwagi po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu, w piśmie z dnia 2 października 2008 r. ZTP ze Szczecina:

1)uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko dotyczące położenia w obszarze Natura 2000 – Zalew Kamieński i Dziwna

2)zbagatelizowanie obecności infrastruktury związanej z wydobyciem ropy oraz zakładu karnego

3)ustalenie lokalizacji zabudowy w planie powiększy bałagan przestrzenny na Wyspie Chrząszczewskiej, należałoby ją ograniczyć jedynie do sąsiedztwa wsi i do terenów wzdłuż dróg z Chrząszczewa do Buniewic

Uwagi nie uwzględniono

Uzasadnienie nie uwzględnienia uwag jest następujące:

Treści uwag złożonych po pierwszym i drugim wyłożeniu projektu do publicznego wglądu zawierają podobne kwestie.

Zawarte w „Prognozie oddziaływania na środowisko ...” (październik 2006) informacje nt. fauny obszaru planu odpowiadają stanowi wiedzy na jej temat, dostępnej w okresie wykonywania „Prognozy...” w materiałach archiwalnych i w publikacjach monograficznych:

- a) w „Ekofizjografii gminy Kamień Pomorski” (Ziarnek K., Zyska W., Zyska W. 2005) wskazano strefy mające istotne znaczenie dla herpetofauny, awifauny lęgowej, awifauny przelotnej i zimującej, teriofauny – obszar planu położony jest poza ich zasięgiem,
- b) obszar planu położony jest w obrębie planowanego w okresie wykonywania „Prognozy...” (październik 2006), ustanowionego we wrześniu 2007 r., obszaru Natura 2000 specjalnej ochrony

ptaków „Zalew Kamiński i Dziwna”.<sup>1</sup> W „Prognozie....” wymieniono, powołując się na pracę Sidły, Błaszkwskiej i Chylareckiego – red. 2004)<sup>2</sup>, gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej UE, jako gatunki tzw. szczególnej troski.

Ponieważ obszar planu w dominującej części zajmują ugory, o bardzo ubogiej strukturze ekologicznej, nie stanowi on, z wyjątkiem strefy brzegowej Zalewu, terenu łągów i atrakcyjnego żerowiska dla gatunków ptaków, dla ochrony których utworzono ww. obszar Natura 2000. Nie można natomiast wykluczyć okresowego ich występowania na obszarze planu.

Na etapie funkcjonowania ustaleń planu (po zakończeniu inwestycji) podstawowe oddziaływanie na środowisko spowoduje penetracja rekreacyjna, która będzie się koncentrować w strefie przybrzeżnej Zalewu. Szczególne znaczenie może mieć wpływ penetracji rekreacyjnej na warunki bytowania zwierząt, zwłaszcza ptaków (s. 34 „Prognozy...”). W związku z tym zainwestowanie dopuszczone w „Planie...”, w zależności od swego docelowego charakteru, może należeć do kategorii mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i będzie wówczas wymagać uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, do której wydania może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko (s. 42 „Prognozy...”). W postanowieniu o obowiązku sporządzenia raportu właściwy organ administracji może nałożyć na inwestora obowiązek wykonania monitoringu fauny, jako podstawy do wykonania raportu.

Ocena oddziaływania na środowisko planowanego zainwestowania w całym rejonie Zalewu Kamieńskiego i Dziwny, w gminach Kamień Pomorski, Dziwnów i Wolin, nie może być przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko do przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Kamień Pomorski. Zagadnienie to powinno być uwzględnione w prawnie wymaganej prognozie oddziaływania na środowisko regionalnego „Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego”.

„Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Obszar opracowania planu znajduje się w granicach planowanych obszarów Natura 2000 – specjalny obszar siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamiński i Dziwna”, na którym obowiązują następujące zasady:

- a) zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- b) przy realizacji ustaleń miejscowego planu może być wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.”

Ponadto na potrzeby planu zostały opracowane następujące materiały planistyczne:

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe - luty 2006 r. BPiWP „PROEKO”, Gdańsk
- Prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko - październik 2006 r. BPiWP „PROEKO”, Gdańsk.

Ustalenia planu w zakresie ograniczeń wynikających z obecności infrastruktury związanej z wydobyciem ropy naftowej są wystarczające. W ustaleniach ogólnych § 4 ust 1. projektu uchwały zostały one zidentyfikowane na obszarze planu i opisane następująco:

- Obszar opracowania planu znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego złoża ropy naftowej „Kamień Pomorski”.
- Na obszarze opracowania planu występują czynne i nieczynne odwierty ropy naftowej, czynne ropociągi oraz czynne i nieczynne odwierty do zatłaczania wody – obowiązują wobec nich przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi.

<sup>1</sup> Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. 2007, Nr 179, poz. 1275).

<sup>2</sup> Sidło O, Błaszkwowska B., Chylarecki P. red. 2004, Ostoje ptaków o znaczeniu europejskim w Polsce, OTOP, Warszawa.

Ponadto, w zależności od ich lokalizacji na obszarze planu, w poszczególnych kartach terenów w pkt 4 „Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu” w ustaleniach dotyczących „zagrożeń i ograniczeń” ustala się strefy ochronne wokół czynnych odwiertów ropy naftowej i ropociągów (w myśl Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi).

Nie zrozumiała natomiast jest część uwagi dotycząca zakładu karnego. W jaki sposób zakład karny może stanowić zagrożenie dla środowiska? Nie przedstawiono szczegółów dotyczących tej kwestii.

Polityka przestrzenna gminy została wyrażona w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. Projekt miejscowego planu jest zgodny z kierunkiem rozwoju przestrzennego na obszarze Wyspy Chrząszczewskiej.

**Załącznik nr 3**

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

1. Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północnej części obrębu Buniewice gmina Kamień Pomorski przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) inwestycje w zakresie budowy układu komunikacyjnego dotyczące dróg publicznych - w celu modernizacji gminnej drogi dojazdowej konieczny jest wykup gruntu własności prywatnej o łącznej powierzchni 244 m<sup>2</sup> w tym:
  - a) 38 m<sup>2</sup> dla skrzyżowania z drogą powiatową,
  - b) 206 m<sup>2</sup> gruntów dla placu nawrotowego na zakończeniu drogi;
- 2) inwestycje w zakresie sieci wodociągowych:
  - a) rozbudowa sieci wodociągowej wzdłuż dróg publicznych;
- 3) inwestycje w zakresie kanalizacji sanitarnej:
  - a) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej wzdłuż dróg publicznych w celu odprowadzenia ścieków z terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) inwestycje w zakresie kanalizacji deszczowej:
  - a) rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej wzdłuż dróg publicznych.

2. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu gminy Kamień Pomorski lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.