



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27 maja 2025 r.

Poz. 2134

Podpisany przez:

Jacek Zbigniew Karpiński

Data: 27.05.2025 13:12:03



UCHWAŁA NR X/15//2025 RADY GMINY WICKO

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części miejscowości Nowęcín w gminie Wicko.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 64 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3, pkt 1) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XXXVIII/88/2022 Rady Gminy Wicko z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nowęcín w gminie Wicko,

uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części miejscowości Nowęcín w gminie Wicko, po sprawdzeniu, że nie narusza on „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wicko”, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/67/2016 Rady Gminy Wicko z dnia 28 czerwca 2016 r. (ze zmianami).

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/88/2022 Rady Gminy Wicko z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nowęcín w gminie Wicko dla obszaru centralnej i wschodniej części miejscowości Nowęcín, o powierzchni ok. 217,17 ha. Granice obszaru objętego planem stanowią:

- a) od północy Jezioro Sarbsko,
- b) od wschodu, Kanał Łabędzki, ul. Lipowa i tereny rolne,
- c) od południa teren lasu,
- d) od zachodu Kanał Nowęciński i granica miasta Łeba.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

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

4) Załącznik nr 4 do uchwały zawierający utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbiór danych, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) granica administracyjna Gminy Wicko i Miasta Łeba;
- 3) linie rozgraniczające tereny / akweny o różnym przeznaczeniu;
- 4) linie rozgraniczające tereny / akweny o różnych zasadach zagospodarowania - tereny wydzielen wewnątrznych;
- 5) oznaczenie terenu elementarnego / akwenu;
- 6) oznaczenie wydzielenia wewnętrznego;
- 7) przeznaczenie terenów / akwenów:
 - a) ZP – teren publicznej zieleni urządzonej,
 - b) USK – teren usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki,
 - c) UU – teren zabudowy usługowej,
 - d) UT – teren zabudowy usług turystycznych,
 - e) RUT – teren zabudowy związanej z rolnictwem oraz usługami turystyki,
 - f) MP – teren zabudowy mieszkalno-pensjonatowej,
 - g) ML – teren zabudowy lotniskowej,
 - h) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - i) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - j) RZ – teren zabudowy związanej z rybactwem,
 - k) R – teren rolniczy,
 - l) ZL – teren lasu,
 - m) WS – obszar wód powierzchniowych, śródlądowych;
- 8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) symbol szpaleru drzew,
 - b) zamknięcie kompozycyjne i akcent kompozycyjny,
 - c) eksponowana harmonijna pierzeja i sylweta o szczególnym znaczeniu dla ekspozycji krajobrazu,
 - d) dominanta przestrzenna,
 - e) przedpole ekspozycji,
 - f) oś widokowa,
 - g) ciąg widokowy;
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) obiekt wpisany do rejestru zabytków,
 - b) budynek będący w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - c) obszar wpisany do rejestru zabytków (NR A-1172),
 - d) obszar będący w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - e) strefa ochrony konserwatorskiej,

- f) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
 - g) przebieg historycznej drogi do zachowania,
 - h) przebieg historycznej drogi do odtworzenia,
 - i) zespół pałacowo-parkowy do rekompozycji i rewaloryzacji;
- 10) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) obowiązująca linia zabudowy;
- 11) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) granica obszaru Natura 2000 Mierzeja Sarbska PLH220018,
 - b) granica udokumentowanego złoża soli kamiennej „Łeba”,
 - c) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - d) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 12) ustalenia dla systemu komunikacji:
- a) KD.L – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
 - b) KD.D - teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,
 - c) KD.X - teren publicznego ciągu pieszo - jezdnego,
 - d) KD.P - teren publicznego ciągu pieszego,
 - e) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - f) KWS – teren komunikacji wodnej śródlądowej,
 - g) przebieg międzynarodowej trasy rowerowej R.10 (EV10),
 - h) bulwary i promenady,
 - i) przebieg szlaku turystycznego,
 - j) zjazd z drogi publicznej,
 - k) symbol mostu/ przepustu;
- 13) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
- a) IT – teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) WZ – teren ujęcia wody,
 - c) IT – pas technologiczny magistrali wodociągowej,
 - d) Ww – teren magistrali wodociągowej,
 - e) przebieg magistrali wodociągowej,
 - f) Km - teren urządzeń melioracji wodnych,
 - g) przebieg rowów melioracji wodnych (nr R-A-1, R-A-2, R-A-3),
 - h) przebieg linii energetycznej średniego napięcia 15 kV.

§ 3. 1. Obszar objęty planem obejmuje następujące jednostki urbanistyczne wyróżnione w miejscowości Nowecin:

- a) jednostkę J obejmującą Jezioro Sarbsko i jego brzegi w granicach obszaru Natura 2000 Mierzeja Sarbska PLH220018,

- b) jednostkę A obejmującą część Nowęcina na północ od ul. Łebskiej,
- c) część jednostki B wyróżnionej we wschodniej części Nowęcina,
- d) jednostkę C obejmującą centralną część Nowęcina w rejonie zabytkowego pałacu w Nowęcinie,
- e) część jednostki D wyróżnionej w południowej części Nowęcina.

2. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku symbolem zawierającym:

- 1) oznaczenie jednostki urbanistycznej, w której jest położony;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego;
- 3) przeznaczenie terenu elementarnego.

3. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia, dotyczące szczegółowych zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu symbolem zawierającym:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
- 2) symbol szczegółowego ustalenia obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

Rozdział 1. - Ustalenia ogólne

§ 4. Przeznaczenie terenów :

1. Na terenie objętym planem wyróżnia się następujące rodzaje terenów:

1) tereny przeznaczone na cele publiczne:

a) elementy systemu przestrzeni publicznych Nowęcina:

- bulwar zachodni przebiegający w ciągu ul. Jeziornej,
- bulwar wschodni przebiegający w ciągu ul. Letniskowej, na terenie B.29.ZP – teren publicznej zieleni urządzonej, stanowiący powiązanie pomiędzy istniejącym kąpieliskiem, a nowym wschodnim centrum Nowęcina planowanym na terenie B.27.UU; jego kontynuacją w kierunku wschodnim jest szlak turystyczny wzdłuż południowego brzegu Jeziora Sarbsko,
- A.27.ZP, A.28.ZP, A.38.ZP - tereny publicznej zieleni urządzonej, tworzące bulwar nad Kanałem Noweckińskim,

b) A.24.USK, C.07.USK – tereny usług publicznych w zakresie: kultury i kultury fizycznej, sportu i rekreacji, oświaty i wychowania, administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych,

c) A.36.USK – teren przeznaczony wyłącznie dla inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych Gminy Wicko, w szczególności w zakresie kultury i kultury fizycznej, a także edukacji publicznej, projektowany jako teren ogólnodostępny, tworzący rozległe wnętrza krajobrazowe o funkcjach głównie rekreacyjnych stanowi istotny element kompozycji przestrzeni objętej planem,

d) A.37.ZP, D.18.ZP - tereny publicznej zieleni urządzonej w formie skwerów rekreacyjnych w sąsiedztwie zespołów zabudowy;

2) tereny przeznaczone na cele zabudowy:

a) tereny o dominującej funkcji usług hotelarskich i turystycznych:

- A.05.UT, A.08.UT, A.10.UT, A.11.UT, A.15.UT, A.29.UT, A.30.UT, A.31.UT, A.33.UT, A.34.UT, B.26.UT , C.03.UT – teren zabudowy usług turystycznych, obejmujące istniejące i projektowane ośrodki wczasowe, hotele i pensjonaty,
- C.02.RUT, C.04.RUT - kompleks terenów o dominującej funkcji agroturystyki specjalistycznej, znajdujący się przy ul. Lipowej i ul. Św. Huberta,

b) tereny zabudowy lotniskowej: A.04.ML, A.06.ML, A.07.ML, A.12.ML, A.13.ML, A.14.ML, A.20.ML, A.47.ML, A.48.ML, C.05b.ML, C.05c.ML, C.05d.ML, C.05e.ML, C.05f.ML, C.05g.ML, C.06i.ML,

c) tereny o funkcji mieszkalno- pensjonatowej:

- w jednostce urbanistycznej A: A.02.MP, A.16.MP, A.17.MP, A.18.MP, A.19.MP, A.21.MP, A.22.MP, A.23.MP, A.25.MP, A.26.MP, A.32.MP, A.35.MP, A.39.MP, A.40.MP, A.41.MP, A.42.MP, A.43.MP, A.44.MP, A.45.MP, A.46.MP,
- w jednostce urbanistycznej B: B.01a.MP, B.28.MP, B.31.MP,
- w jednostce urbanistycznej C: C.01b.MP, C.06h.MP,
- w jednostce urbanistycznej D: D.14.MP, D.15.MP, D.16.MP, D.17.MP, D.19.MP, D.20.MP, D.21.MP, D.22.MP, D.23.MP, D.24.MP, D.25.MP,

d) tereny o funkcji mieszkaniowej:

- A.01.MN, C.06c.MN, C.06e.MN, C.06g.MN - obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- C.06a.MW, C.06d.MW, C.06f.MW - obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) A.09.UU, B.27.UU, C.01a.UU, C.06b.UU - teren zabudowy usługowej,

f) A.03.RZ - teren zabudowy związanej z rybactwem;

3) tereny wyłączone z zabudowy:

- a) tereny lasów J.03.ZL, J.04.ZL, B.32.ZL, B.33.ZL, D.27.ZL, D.28.ZL,
- b) tereny rolnicze B.30.R, D.26.R,
- c) teren wód powierzchniowych, śródlądowych J.01.WS, J.02.WS;

4) tereny układu transportowego, dla których ustalenia zawarte są w § 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

5) tereny przeznaczone na cele infrastruktury technicznej oznaczone symbolem IT, tereny ujęć wody oznaczone symbolem WZ oraz tereny melioracji wodnych, oznaczone symbolem Km, dla których ustalenia zawarte są w § 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem literowym **MP** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkalno- pensjonatowej:

1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się:

- a) w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- b) w formie lokalu w budynku o innej, dopuszczonej funkcji,
- c) w formie obiektów zaspokajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe, takich jak: dom dziecka, dom opieki lub pomocy społecznej, dom zakonny, internat;

2) funkcje usługowe dopuszcza się w następującym zakresie:

- a) usługi kultury, kultury fizycznej, sportu i rekreacji,
- b) usługi handlu, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²,
- c) usługi gastronomii,
- d) usługi oświaty i nauki,
- e) usługi związane z opieką i wychowaniem dzieci, inne usługi opiekuńcze,
- f) usługi medyczne, lecznicze;

3) funkcje usług hotelarskich dopuszcza się w następującym zakresie:

- a) usługi hotelarskie świadczone w obiektach hotelarskich,
- b) usługi hotelarskie świadczone w innych obiektach,

- z wyłączeniem następujących rodzajów obiektów: moteli, kempingów, pól biwakowych, miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych;

4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.

3. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem literowym **ML** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy letniskowej:

1) na terenie przeznaczonym na cele zabudowy letniskowej dopuszcza się sytuowanie budynków rekreacji indywidualnej, z zastrzeżeniem, że na każdej działce dopuszcza się usytuowanie jednego budynku;

2) na terenie przeznaczonym na cele zabudowy letniskowej wyklucza się:

- a) obiekty hotelarskie,
- b) zabudowę mieszkaniową,
- c) budynki zamieszkania zbiorowego;

3) jako towarzyszące dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.

4. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem literowym **UT** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usług turystycznych:

1) funkcje usług hotelarskich dopuszcza się jako:

- a) świadczone w obiektach hotelarskich, z wykluczeniem nowych kempingów, pól biwakowych, miejsc na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych, domków turystycznych lub zespołów domków turystycznych,
- b) świadczone w innych budynkach usługowych zakwaterowania turystycznego, w których prowadzona działalność związana z obsługą ruchu turystycznego będzie tożsama z prowadzoną w obiektach hotelarskich;

2) pozostałe funkcje usługowe dopuszcza się w następującym zakresie:

- a) usługi kultury, kultury fizycznej, sportu i rekreacji,
- b) usługi handlu, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²,
- c) usługi gastronomii,
- d) usługi oświaty i nauki,
- e) usługi związane z opieką i wychowaniem dzieci, inne usługi opiekuńcze,
- f) usługi medyczne, lecznicze;

3) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące obiektom usługowym, przy czym łączna powierzchnia użytkowa przeznaczona na cele mieszkaniowe nie może stanowić więcej niż 10% powierzchni użytkowej lokali usługowych;

4) w budynkach usługowych zakwaterowania turystycznego, o których mowa w pkt 1) lit. b) obowiązuje zapewnienie dodatkowych usług, z zakresu, o którym mowa w pkt 2), przy czym łączna powierzchnia użytkowa lokali przeznaczonych na te cele nie może stanowić mniej niż 10% powierzchni użytkowej lokali usługowych przeznaczonych na cele zakwaterowania turystycznego;

5) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem literowym **UU** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej:

1) funkcje usługowe dopuszcza się w następującym zakresie:

- a) usługi kultury, kultury fizycznej, sportu i rekreacji,
- b) usługi handlu, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²,
- c) usługi gastronomii,
- d) usługi oświaty i nauki,

- e) usługi związane z opieką i wychowaniem dzieci, inne usługi opiekuńcze,
 - f) usługi medyczne, lecznicze;
- 2) funkcje usług hotelarskich w obiektach hotelarskich takich jak: hotel, pensjonat, motel, zajazd, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, ośrodek wypoczynkowy; wyklucza się nowe obiekty hotelarskie takie jak: kempingi, pola biwakowe, miejsca na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych, domki turystyczne lub zespoły domków turystycznych;
 - 3) funkcje mieszkaniowe wyłącznie jako towarzyszące obiektom usługowym, przy czym łączna powierzchnia użytkowa przeznaczona na cele mieszkaniowe nie może stanowić więcej niż 10% powierzchni użytkowej lokali usługowych;
 - 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze;
 - 5) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej.

6. Na całym obszarze, jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się obiekty małej architektury.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się następujące zasady kompozycji krajobrazu:

- 1) ustala się elementy zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla kształtowania krajobrazu:
 - a) zamknięcie kompozycyjne i akcent kompozycyjny, takie jak: element kompozycji obiektu, obiekt budowlany lub grupa obiektów, a także ukształtowanie zieleni, wyróżniające się widokowo w przestrzeni publicznej,
 - b) eksponowana harmonijna pierzeja i sylweta o szczególnym znaczeniu dla ekspozycji krajobrazu,
 - c) ciąg widokowy i oś widokowa z widokami na otaczający krajobraz, w tym na eksponowane pierzeje i sylwety zespołów obiektów budowlanych lub zieleni i inne obiekty,
 - d) przedpole ekspozycji o szczególnym znaczeniu dla zachowania niezakłóconego widoku wzdłuż osi widokowej;
- 2) jako zamknięcia i akcenty kompozycyjne należy kształtować następujące elementy zagospodarowania oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem:
 - a) zagospodarowanie w południowo-zachodnim krańcu terenu A.11.UT oraz w północno-zachodnim krańcu terenu A.34.UT podkreślające wjazd z Łeby do Nowęcina, tzw. „Brama Noweckińska”,
 - b) zagospodarowanie na terenie A.33.UT, podkreślające wjazd na bulwarowy odcinek drogi KD.L.01, tzw. „Bulwar Noweckiński”,
 - c) zagospodarowanie na terenie A.09.UU;
- 3) jako eksponowane harmonijne pierzeje i sylwety o szczególnym znaczeniu dla ekspozycji krajobrazu, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem, należy kształtować zagospodarowanie na terenach A.16.MP, A.17.MP i A.46.MP, tworzące pierzeję ul. Łebskiej;
- 4) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z ciągów widokowych na zespoły obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu), których przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonywane pod warunkiem dostosowania do istniejących walorów estetycznych, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) z drogi KD.L.09 w kierunku terenu A.36.USK,
 - b) z terenu A.27.ZP w kierunku Kanału Noweckińskiego i w kierunku terenu A.36.USK,
 - c) z drogi A.KD.D.07 w kierunku Kanału Noweckińskiego,
 - d) z drogi KD.L.11 w kierunku zespołu pałacowo-parkowego;
- 5) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku wzdłuż osi widokowych z dróg: KD.L.11 i A.KD.D.08, na zespół pałacowo –parkowy, których przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów)

może być dokonywane pod warunkiem dostosowania do istniejących walorów estetycznych, wykluczone jest zasłonięcie dominanty (w postaci pałacu Wejherów) stanowiącej zamknięcie osi;

6) obowiązuje zachowanie przedpola ekspozycji na terenie C.02.RUT.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zasobu zieleni:

1) zadrzewienia przyuliczne w formie dwóch rzędów drzew należy ukształtować:

- a) po obu stronach chodnika w liniach rozgraniczających drogi KD.L.01 na odcinku wskazanym na rysunku planu,
- b) po obu stronach chodnika w liniach rozgraniczających drogi A.KD.D.13 na odcinku wskazanym na rysunku planu,
- c) w liniach rozgraniczających drogi D.KD.D.02 na odcinku wskazanym na rysunku planu;

2) zadrzewienia przyuliczne w formie co najmniej jednego rzędu drzew należy ukształtować:

- a) w liniach rozgraniczających drogi KD.L.01 na pozostałym odcinku wskazanym na rysunku planu,
- b) w liniach rozgraniczających dróg: KD.L.02, KD.L.03, KD.L.04, KD.L.05, KD.L.06, KD.L.07, KD.L.09, KD.L.10, KD.L.11,
- c) w liniach rozgraniczających dróg: A.KD.D.02, A.KD.D.14, A.KD.D.15, B.KD.D.07, D.KD.D.01, D.KD.D.03,
- d) w liniach rozgraniczających drogi D.KD.D.02 na pozostałym odcinku wskazanym na rysunku planu,
- e) w liniach rozgraniczających ciągów pieszych: A.KD.P.04, A.KD.P.05, A.KD.P.06,
- f) oraz w granicach terenów elementarnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) na terenach pozostałych publicznych ciągów komunikacyjnych należy wprowadzać zadrzewienia uwzględniając wymogi bezpieczeństwa ruchu;

4) przy realizacji parkingów naziemnych wymaga się:

- a) usytuowania zadrzewień na terenie parkingu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie w sposób zapewniający ochronę nawierzchni parkingu przed nadmiernym promieniowaniem słonecznym, przy zapewnieniu wskaźnika jedno drzewo na dwa miejsca postojowe,
- b) zastosowania nawierzchni przepuszczalnych lub częściowo przepuszczalnych;

5) do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy;

6) na poszczególnych działkach obowiązuje zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze wskaźnikami, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, z uwzględnieniem następujących zasad:

- a) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy uwzględnić rozwiązania takie jak łąki kwiatne i ogrody deszczowe,
- b) na terenach UT – tereny zabudowy usług turystycznych co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, wynikającej z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, należy zagospodarować w formie grup drzew i krzewów.

3. Miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:

- 1) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki, ustalenie to jest spełnione zawsze w przypadku osłonięcia ww. obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych;
- 2) nie zezwala się na zastosowanie blachy, jako materiału wykończeniowego osłon bocznych miejsc gromadzenia odpadów.

4. Ustalenia dotyczące dachów:

1) na całym obszarze:

- a) wyklucza się dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 51 stopni,

- b) wyklucza się dachy o niesymetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych,
- c) wymaga się, aby główne połacie dachu posiadały wspólną kalenicę, a także by okap znajdował się na tej samej wysokości,
 - inne cechy dotyczące formy dachu dopuszcza się w dowolnym kształcie, o ile ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów nie stanowią inaczej;
- 2) dla obiektów (w tym części budynku) o wysokości do 5 m oraz dla fragmentu dachu przekrywającego część budynku taką jak: ryzalit, wystawka, wykusz, lukarna, dopuszcza się dowolny kształt dachu;
- 3) obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej - odcienie koloru ceglasto-brązowego, szarości i grafitu, a także trzciny i słomy;
- 4) obowiązuje zakaz stosowania pokryć błyszczących.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. W zakresie ochrony przyrody, powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności ustala się:

- 1) tereny w Jednostce J położone są w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Mierzeja Sarbska PLH220018 i podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody na obszarach Natura 2000:
 - a) obowiązuje zachowanie i ochrona naturalnego zbiorowiska roślinnego, stanowiących siedlisko dla gatunków będących przedmiotem ścisłej ochrony w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOOS), w tym trzcinowisk, które stanowią część siedliska przyrodniczego 1150 - laguny przybrzeżne,
 - b) na terenach J.01.WS, J.02.WS obowiązuje pełna ochrona występujących tam trzcinowisk;
- 2) pas lasu ciągnący się wzdłuż brzegu Jeziora Sarbsko stanowi siedlisko przyrodnicze 9190 pomorski kwaśny las brzoźowo-dębowy (*Betulo-Quercetum*) podlegający ochronie:
 - a) obowiązuje zakaz przekształcania występującej na tym terenie zieleni, w tym zakaz wprowadzania obcych temu siedlisku gatunków roślin,
 - b) obowiązuje zakaz wycinki drzew, planowane zainwestowanie powinno zostać dostosowane do leśnego charakteru tej jednostki i zaprojektowane bez konieczności usuwania drzew;
- 3) w zakresie ochrony powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności ustala się:
 - a) zagospodarowanie terenów przylegających do urządzeń melioracji wodnych winno umożliwić funkcjonowanie dotychczasowych powiązań przyrodniczych:
 - wzdłuż terenów urządzeń melioracji wodnych Km.01, Km.02, Km.03, Km.04, Km.05, Km.06, Km.07 oraz rowów melioracji wodnych, których przebieg oznaczono na rysunku planu a także rowów melioracji wodnych przebiegających wzdłuż granic obszaru objętego planem wyklucza się realizację obiektów naruszających ciągłość przestrzenną lokalnych korytarzy ekologicznych, obowiązuje zakaz wprowadzania barier uniemożliwiających migracje organizmów żywych,
 - wzdłuż rowów melioracji wodnych należy uwzględnić lokalne szlaki migracji płazów,
 - obowiązuje zachowanie drzew wzdłuż krawędzi rowów i cieków,
 - b) na całym obszarze wyklucza się ogrodzenia uniemożliwiające przemieszczanie się małych zwierząt naziemnych,
 - c) w zakresie ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną, obowiązują przepisy odrębne.

2. W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych w planie symbolem ML – tereny zabudowy letniskowej oraz MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych w planie symbolem MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) na terenach oznaczonych w planie symbolem MP – tereny zabudowy mieszkalno – pensjonatowej, obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

3. W zakresie ochrony zasobów wody i stosunków wodnych obowiązuje:

- 1) właściwe utrzymanie systemu melioracji wodnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 5;
- 2) zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności dążenie do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki oraz zachowanie możliwości retencji wody na terenach zieleni urządzonej w obrębie poszczególnych zespołów zabudowy, a także na terenach USK – tereny sportu, rekreacji i kultury fizycznej, ZP – teren publicznej zieleni urządzonej, ZL – tereny lasów;
- 3) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu;
- 4) nakaz stosowania rozwiązań w zakresie gospodarki wodno – ściekowej zapewniających ochronę Jeziora Sarbsko;
- 5) zakaz zagospodarowania terenu w sposób mogący spowodować spływ zanieczyszczeń do Jeziora Sarbsko, z uwzględnieniem powiązań terenu objętego planem z Jeziorem Sarbsko poprzez system rowów melioracyjnych.

4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na terenie objętym planem znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem A – 1172, którym jest zespół pałacowo – parkowy w Nowęcinie na działkach nr 245/2, 245/3, 245/5 i 245/6 oraz kaplica znajdująca się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Na terenie znajdują się współczesne budynki, które również podlegają ustaleniom zgodnie z Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego z kaplicą, wpisanego do rejestru zabytków oraz obszar zabytkowego zespołu folwarcznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Granice ww obszarów oznaczono na rysunku planu.

3. Dla terenów C.01a.UU i C.01b.MP należy sporządzić projekt rekompozycji i rewaloryzacji parku pałacowego zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, których zakres ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. W granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) zespół folwarczny z oborą, stodołą i gołębnikiem na dz. nr 245/13 (ul. Jeziorna 2);
- 2) budynek mieszkalny dawnych pracowników folwarku na dz. nr 107/2. (ul. Łebska 122);
- 3) budynek mieszkalny dawnych pracowników folwarku na dz. nr 106 (ul. Łebska 120);
- 4) budynek mieszkalny dawnych pracowników folwarku na dz. nr 108/4, 108/5 i 108/6 (ul. Łebska 114-118);
- 5) budynek mieszkalny dawnych pracowników folwarku na dz. nr 91/2 i 91/4 (ul. Łebska 25).

5. Ochrona konserwatorska dla budynków będących w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obejmuje następujące działania:

- 1) nakaz ochrony zachowanych historycznych cech budynków, takich jak: bryła budynku, wysokość budynku, forma architektoniczna, kąt nachylenia i wysokość połaci dachowych, forma elewacji (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały historyczne elewacji), detal architektoniczny elewacji ceglany i w tynku (kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej), kształtki ceglane, fryzy,

gzymasy, lizeny, cokoły kamienne, snycerka, okiennice, oszalowanie, materiały wykończeniowe elewacji wraz z jego historyczną strukturą, szachulec;

- 2) nie dopuszcza się nadbudowy budynku;
- 3) nie dopuszcza się rozbudowy budynku, z wyłączeniem nieeksploatowanej ściany budynku mieszkalnego, gdzie możliwa jest rozbudowa o taras lub ogród zimowy;
- 4) zakaz ocieplania budynku od zewnątrz i przykrywania innymi materiałami;
- 5) w przypadku wymiany pokrycia dachowego dopuszcza się dachówkę ceramiczną w kolorze ceglanym, blachodachówkę z posypką mineralną w kolorze ceglanym i pokrycie papą obory i stodoły;
- 6) w przypadku wymiany stolarki dopuszcza się wymianę na stolarkę PCV z zachowaniem lub odtworzeniem historycznych profili, podziałów: układu słupek – ślemię oraz szprosów (przewiązki zewnętrzne montowane na wkładzie);
- 7) dopuszcza się posadowienie nowych budynków na obszarze zabytkowego układu przestrzennego zespołu folwarcznego wpisujących się w stary układ i posiadać parametry zbliżone do istniejących budynków z analogicznymi kształtami dachów.

6. W granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- 1) AZP 3-34/9 znajdujące się na fragmencie działek nr 251/6, nr 196 dz. nr 251/6, nr 196, nr 200/55, nr 200/56, nr 200/60, nr 200/61, nr 200/62, nr 200/63, nr 200/76, nr 200/77, nr 200/78, nr 200/79, nr 200/80, nr 200/81, nr 200/82, nr 200/83, nr 200/96, nr 200/97, nr 200/98, nr 200/99, nr 200/100;
- 2) AZP 3-34/10 znajdujące się na fragmencie działek nr 87 i nr 745;
- 3) AZP 3-34/13 znajdujące się na fragmencie działek nr 757/21;
- 4) AZP 3-34/14 znajdujące się na fragmencie działek nr 262/4;
- 5) AZP 3-34/15 znajdujące się na fragmencie działek nr 262/4;

- wszelkie roboty ziemne, lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

7. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe podlegające ochronie ani dobra kultury współczesnej.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń.

2. Realizacja zagospodarowania bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych obowiązuje na terenach oznaczonych w planie jako:

- 1) KD.P – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 2) KD.X – tereny publicznych ciągów pieszko-jezdných;
- 3) ZP – tereny publicznej zieleni urządzonej;
- 4) USK - tereny usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki;
- 5) UU – tereny zabudowy usługowej;
- 6) UT – tereny zabudowy usług turystycznych.

3. Zagospodarowanie na ww. terenach winno uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych i innych z ograniczeniami w poruszaniu się poprzez:

- 1) stosowanie rozwiązań wspomagających ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, m.in.: rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca postojowe dla niepełnosprawnych;

- 2) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Maksymalną i minimalną intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej), wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów ustala się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, przeznaczonych pod zabudowę. Ustalony w ustaleniach szczegółowych wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów przeznaczonych pod drogi i dojazdy oraz obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 stanowisko dla lokalu lub lokali o sumarycznej powierzchni użytkowej do 150 m², dla większych budynków wymaga się zapewnienia dodatkowo miejsc do parkowania w ilości 1 stanowisko na każde kolejne 40 m² powierzchni użytkowej budynku lub budynków,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w wysokości 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny,
 - c) dla budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni użytkowej do 150 m² obowiązuje minimum 1 stanowisko, dla większych budynków wymaga się zapewnienia dodatkowo miejsc postojowych w ilości 1 stanowisko na każde kolejne 40 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - d) dla zabudowy usługowej usług hotelarskich obowiązuje zapewnienie minimum 1 stanowiska na 4 miejsca noclegowe,
 - e) dla innych lokali usługowych obowiązuje zapewnienie minimum 1 stanowiska na każde 40 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - f) dla pozostałych rodzajów zagospodarowania minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych w ust. 5. Zasady obsługi komunikacyjnej;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, którą wyznacza się w proporcji do liczby miejsc parkingowych wynikających z ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażach, o ile ustalenia szczegółowe lub przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- 5) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymagom;
- 6) rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami, przy czym w przypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania w bilansie miejsc postojowych uwzględnia się miejsca wynikające z dotychczasowych uprawnień.

3. Obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w planie linii zabudowy:

- 1) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) ustalone w planie linii zabudowy dotyczą sytuowania tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) wyklucza się utrwalanie lokalizacji tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych usytuowanych niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy.

4. Ustala się zasady dotyczące wysokości zabudowy i innych obiektów budowlanych:

- 1) w przypadku dachów stromych wysokość zabudowy mierzona jest od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku/ innego obiektu budowlanego, do głównej kalenicy dachu;
- 2) w przypadku innych form dachu lub przekrycia obiektu wysokość zabudowy mierzona jest od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku/ innego obiektu budowlanego, do najwyższego punktu konstrukcji dachu lub przekrycia obiektu;
- 3) ustalenia szczegółowe w zakresie wysokości innych obiektów budowlanych nie odnoszą się do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic, dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość.

5. W ustaleniach szczegółowych dla części wyróżnionych w planie terenów ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej. Ustalona minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej i terenów układu komunikacyjnego oraz regulacji własnościowych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1. Jednostka urbanistyczna J położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Mierzeja Sarbska PLH220018; Przedsięwzięcia realizowane w granicach obszaru Natura 2000, w obrębie terenów lub akwenów J.01.WS, J.02.WS, J.03.ZL, J.04.ZL oraz fragment KWS.01 wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

2. Cały obszar położony jest w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego.

3. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, udokumentowane zasoby wód podziemnych, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, tereny osuwania się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy (na dzień sporządzenia planu audyt krajobrazowy nie został przeprowadzony).

4. Na obszarze objętym planem wzdłuż brzegu Jeziora Sarbsko występują tereny zagrożone powodzią, których granice oznaczono na rysunku planu odpowiednim symbolem:

- a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią od morza, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
- b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

5. Południowo - zachodnia część obszaru objętego planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża soli kamiennej „Łeba”.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości;
- 2) ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: jak minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej ustalona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w pozostałych przypadkach nie mniej niż 1000 m²,

- b) szerokość frontu działki minimum 12 m lub dostosowana do warunków wynikających z przebiegu pasa drogowego,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110° lub dostosowany do warunków wynikających z przebiegu pasa drogowego;
- 3) w zakresie ustalonej szerokości frontu działki oraz ustalonego kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dopuszcza się odstępstwa wynikające w przebiegu istniejących dróg;
- 4) ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą:
- a) regulacji własnościowych,
 - b) powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości,
 - c) działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Zakaz zabudowy obowiązuje na terenach o przeznaczeniu: ZL - tereny lasów, R – tereny rolnicze i WS – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych.

2. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy obowiązuje na obszarze oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem; na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Na terenie szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, obejmującym części terenów A.03.RZ, A.04.ML obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

3. Ze względu na warunki gruntowo – wodne, na działkach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się podniesienie rzędnej terenu do poziomu 1,2 m n.p.m.

4. W celu zapewnienia prawidłowych warunków funkcjonowania magistrali wodociągowej Φ 400 mm, zaopatrującej w wodę miasto Łeba z ujęcia w Nowęcinnie w planie wyznacza się odpowiednio teren magistrali wodociągowej i pas technologiczny magistrali wodociągowej,

- 1) w pasie technologicznym magistrali wodociągowej Φ 400mm; oznaczonym jako IT, wyklucza się sytuowanie obiektów budowlanych utrudniających dostęp do magistrali wodociągowej w przypadku awarii lub potrzeby przeprowadzenia robót konserwacyjnych;
- 2) w pasie terenu pomiędzy terenem magistrali wodociągowej Φ 400 mm a wyznaczoną w planie linią zabudowy obowiązują następujące zasady:
 - a) wyklucza się lokalizację nowych budynków,
 - b) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

5. Kanał Nowecki jest sklasyfikowany jako powierzchniowe wody śródlądowe, w odległości 1,5 m od linii brzegu obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych, w zakresie grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

6. Wszelkie budowle projektowane na obszarze objętym opracowaniem o wysokości większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać do organu właściwego w zakresie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Podstawowy układ drogowy, zapewniający powiązania z układem zewnętrznym tworzą istniejące i planowane drogi klasy L – lokalna:

- 1) ciąg dróg istniejących i planowanych zapewniających powiązanie centrum Łeby z drogą powiatową w kierunku Szczecurzy nr DP 1302 (Ul. Łebska) z ominięciem zabytkowego centrum Nowęcina, na który składają się drogi oznaczone odpowiednio na rysunku planu:
 - a) KD.L.01 – tzw. „Bulwar Nowecki” prowadzący od drogi KD.L.08 (ul. Łebska DP 1302) do centrum Łeby,

- b) KD.L.02 – ul. Polanki na odcinku łączącym drogę KD.L.08 (ul. Łebska DP 1302) z drogą KD.L.04 (ul. Piaskowa) z planowanym przekroczeniem rowu melioracyjnego Km.03,
- c) KD.L.03 – (ul. Kamienna) planowane powiązanie drogi KD.L.02 (ul. Polanki) z drogą KD.L.04 (ul. Piaskowa),
- d) KD.L.04 i KD.L.05 – ciąg istniejących ulic (ul. Piaskowa, ul. Kwiatowa),
- e) KD.L.06 – planowane powiązanie drogi KD.L.05 (ul. Kwiatowa) z drogą KD.L.07 (ul. Łebska - DP 1302), ze skrzyżowaniem w formie ronda;
- 2) KD.L.07 - istniejąca droga – ul. Łebska (DP 1302), prowadząca do Szczecnurzy i skrzyżowania z DP 1306;
- 3) KD.L.08 - istniejąca droga – ul. Łebska (DP 1302), prowadząca do Łeby i skrzyżowania z DW 214 relacji Łeba - Lębork;
- 4) KD.L.09 – planowana droga uzupełniająca powiązania z centrum Łeby;
- 5) KD.L.10, KD.L.11 - ciąg istniejących dróg (ul. Lipowa i ul. Osiedlowa), zapewniający powiązania komunikacyjne wschodniej części Nowęcina;
- 6) KD.L.12 – istniejąca droga (ul. Żwirowa) zapewniająca powiązania w kierunku Lucina, docelowo z drogą DW 214 w rejonie skrzyżowania z DP 1303, prowadzącą do Żarnowskiej.

2. Uzupełniający układ drogowy tworzą drogi obsługujące poszczególne tereny w jednostkach urbanistycznych:

- 1) w jednostce urbanistycznej A, obejmującej północną część Nowęcina:
 - a) drogi klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem: - A.KD.D.01, A.KD.D.02, A.KD.D.03, A.KD.D.04, A.KD.D.05, A.KD.D.06, A.KD.D.07, A.KD.D.09, A.KD.D.10, A.KD.D.11, A.KD.D.12, A.KD.D.13, A.KD.D.14, A.KD.D.15, A.KD.D.16, A.KD.D.17, A.KD.D.18,
 - b) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem: A.KD.X.01, A.KD.X.02, A.KD.X.03, A.KD.X.04, A.KD.X.05, A.KD.X.06, A.KD.X.07, A.KD.X.08, A.KD.X.09, A.KD.X.10, A.KD.X.11, A.KD.X.12, A.KD.X.13, A.KD.X.14, A.KD.X.15, A.KD.X.16, A.KD.X.17, A.KD.X.18, A.KD.X.19, A.KD.X.20, A.KD.X.21,
 - c) publiczne ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem: - A.KD.P.01, A.KD.P.02, A.KD.P.03, A.KD.P.04, A.KD.P.05, A.KD.P.06, A.KD.P.07, A.KD.P.08,
 - d) główną funkcją ul. Jeziornej jest ciąg pieszy i ciąg rowerowy, na odcinkach oznaczonych jako A.KD.X – ciąg pieszo-jezdny dopuszcza się ruch samochodowy, w celu zapewnienia dojazdu do nieruchomości, które nie mają dostępu do innej drogi publicznej lub publicznie dostępnego ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) w jednostce urbanistycznej B, obejmującej wschodnią część Nowęcina:
 - a) drogi klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem: - B.KD.D.07, B.KD.D.08, B.KD.D.09;
- 3) w jednostce urbanistycznej C, obejmującej centralną część Nowęcina:
 - a) drogi klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem: C.KD.D.01, C.KD.D.02, C.KD.D.03,
 - b) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem: C.KD.X.01, C.KD.X.02, C.KD.X.03, C.KD.X.04;
- 4) w jednostce urbanistycznej D, obejmującej południową część Nowęcina:
 - a) drogi klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem: D.KD.D.01, D.KD.D.02, D.KD.D.03, D.KD.D.04.

3. Powiązania z siecią szlaków rowerowych: wzdłuż ul. Łebskiej przebiega międzynarodowy szlak rowerowy R10 (Hanzaatycka trasa rowerowa).

4. Tereny komunikacji wodnej śródlądowej, oznaczone w planie symbolami: KWS.01, KWS.02.

5. Ustalenia dla dróg publicznych:

1) ustalenia dla drogi KD.L.01:

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 18 m na odcinku od skrzyżowania z drogą KD.L.08 do skrzyżowania z drogą A.KD.D.10, na pozostałym odcinku min. 12 m,
- c) przekrój drogi:
 - ulica jednojezdniowa, chodnik, ścieżka rowerowa, pas postojowy co najmniej na odcinku od skrzyżowania z drogą KD.L.08 do skrzyżowania z drogą A.KD.D.10,
 - zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2,
 - w liniach rozgraniczających drogi znajdują się urządzenia melioracji wodnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 5;

2) ustalenia dla drogi KD.L.02 (ul. Polanki):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 15 m,
- c) przekrój drogi:
 - ulica jednojezdniowa, chodnik, ścieżka rowerowa,
 - zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2;

3) ustalenia dla drogi KD.L.03 (ul. Kamienna):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 15 m,
- c) przekrój drogi:
 - ulica jednojezdniowa, chodnik, ścieżka rowerowa,
 - zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2.
 - w liniach rozgraniczających drogi znajdują się urządzenia melioracji wodnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 5;

4) ustalenia dla drogi KD.L.04 (ul. Piaskowa):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- c) przekrój drogi:
 - ulica jednojezdniowa, chodnik, ścieżka rowerowa,
 - zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2;

5) ustalenia dla drogi KD.L.05 (fragment ul. Kwiatowej):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- c) przekrój drogi:
 - ulica jednojezdniowa, chodnik, ścieżka rowerowa,
 - zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2,
 - w liniach rozgraniczających drogi znajdują się urządzenia melioracji wodnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 5;

6) ustalenia dla drogi KD.L.06:

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 15 m,

c) przekrój drogi:

- ulica jednojezdniowa, chodnik, ścieżka rowerowa,
- zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2,
- w liniach rozgraniczających drogi znajdują się urządzenia melioracji wodnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 5;

7) ustalenia dla drogi KD.L.07 (fragment ul. Łebskiej):

a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

c) przekrój drogi:

- ulica jednojezdniowa, chodnik, ścieżka rowerowa, rondo,
- zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2;

8) ustalenia dla drogi KD.L.08 (fragment ul. Łebskiej):

a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,

c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, z chodnikiem i oznaczoną trasą rowerową - szlak rowerowy R10;

9) ustalenia dla drogi KD.L.09:

a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 12 m,

c) przekrój drogi:

- ulica jednojezdniowa, chodnik, ścieżka rowerowa,
- zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2,
- w liniach rozgraniczających drogi znajdują się urządzenia melioracji wodnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 5;

10) ustalenia dla drogi KD.L.10 (ul. Osiedlowa):

a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 15 m,

c) przekrój drogi:

- ulica jednojezdniowa, chodnik, ścieżka rowerowa,
- zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2,
- w liniach rozgraniczających drogi znajdują się urządzenia melioracji wodnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 5;

11) ustalenia dla drogi KD.L.11 (ul. Lipowa):

a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,

c) przekrój drogi:

- ulica jednojezdniowa, z chodnikiem i oznaczoną trasą rowerową - szlak rowerowy R10,
- zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2,
- rów melioracji wodnych R-D do zachowania jako odkryty, z dopuszczeniem realizacji niezbędnych przepustów;

12) ustalenia dla drogi KD.L.12 (fragment ul. Żwirowej):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- c) przekrój drogi:
 - ulica jednojezdniowa, chodnik, ścieżka rowerowa,
 - rowy melioracji wodnych R-1 i R-2 do zachowania jako odkryte, z dopuszczeniem realizacji niezbędnych przepustów;

13) ustalenia dla drogi A.KD.D.01 (ul. Pogodna):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, chodnik;

14) ustalenia dla drogi A.KD.D.02 (ul. Spokojna):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek
- c) przekrój drogi:
 - ulica jednojezdniowa, chodnik, ścieżka rowerowa, pas postojowy,
 - zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2;

15) ustalenia dla drogi A.KD.D.03 (ul. Miła):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- c) przekrój drogi: dopuszcza się urządzenie bez wydzielania jezdni i chodników;

16) ustalenia dla drogi A.KD.D.04 (ul. Sportowa):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 7 m,
- c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, z chodnikiem i oznaczoną trasą rowerową - szlak rowerowy R10;

17) ustalenia dla drogi A.KD.D.05:

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 10 m, z placem do zawracania o wymiarach min. 12 x 12 m,
- c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, chodnik, pas postojowy;

18) ustalenia dla drogi A.KD.D.06 (fragment ul. Jeziornej):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik z oznaczoną trasą rowerową - szlak rowerowy R10;

19) ustalenia dla drogi A.KD.D.07:

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 8 m, z placem do zawracania o wymiarach min. 20 x 20 m,
- c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, chodnik; jak na rysunku planu,

20) ustalenia dla drogi A.KD.D.08 (fragment ul. Łebskiej):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, z chodnikiem i oznaczoną trasą rowerową - szlak rowerowy R10, miejsca postojowe w zatokach parkingowych;

21) ustalenia dla drogi A.KD.D.09:

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 15 m,
- c) przekrój drogi:
 - ulica jednojezdniowa, chodnik,
 - rów melioracji wodnych R-A-1 do zachowania jako odkryty, z dopuszczeniem realizacji niezbędnych przepustów;

22) ustalenia dla drogi A.KD.D.10:

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- c) przekrój drogi: dopuszcza się urządzenie bez wydzielania jezdni i chodników;

23) ustalenia dla dróg A.KD.D.11 i A.KD.D.12:

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- c) przekrój drogi: dopuszcza się urządzenie bez wydzielania jezdni i chodników;

24) ustalenia dla drogi A.KD.D.13:

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 17 m,
- c) przekrój drogi:
 - ulica jednojezdniowa, chodnik, ścieżka rowerowa, pas postojowy,
 - zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2,
 - w liniach rozgraniczających drogi znajdują się urządzenia melioracji wodnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 5;

25) ustalenia dla drogi A.KD.D.14:

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 12 m,
- c) przekrój drogi:
 - ulica jednojezdniowa, chodnik, ścieżka rowerowa,
 - zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2,
 - w liniach rozgraniczających drogi znajdują się urządzenia melioracji wodnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 5;

26) ustalenia dla drogi A.KD.D.15 (fragment ul. Polanki):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 15 m,
- c) przekrój drogi:

- ulica jednojezdniowa z miejscami postojowymi,
- zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2;

27) ustalenia dla drogi A.KD.D.16 (ul. Spacerowa):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 12 m,
- c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa z miejscami postojowymi;

28) ustalenia dla drogi A.KD.D.17 (ul. Wczasowa):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 8 m,
- c) przekrój drogi: dopuszcza się urządzenie bez wydzielenia jezdni i chodników;

29) ustalenia dla drogi B.KD.D.07:

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 11m,
- c) przekrój drogi:
 - ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik,
 - zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2;

30) ustalenia dla drogi B.KD.D.08 (fragment ul. Letniskowej):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 10m,
- c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik, miejsca postojowe w zatokach parkingowych;

31) ustalenia dla drogi B.KD.D.09:

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 7 m,
- c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, jednopasowa, chodnik, miejsca postojowe w zatokach parkingowych;

32) ustalenia dla drogi C.KD.D.01 (ul. Św. Huberta):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- c) przekrój drogi: dopuszcza się urządzenie bez wydzielenia jezdni i chodników;

33) ustalenia dla drogi C.KD.D.02 (fragment ul. Letniskowej):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- c) przekrój drogi: dopuszcza się urządzenie bez wydzielenia jezdni i chodników;

34) ustalenia dla drogi C.KD.D.03 (ul. Wesola):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- c) przekrój drogi: dopuszcza się urządzenie bez wydzielenia jezdni i chodników;

35) ustalenia dla drogi D.KD.D.01 (fragment ul. Osiedlowej i ul. Piaskowej):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- c) przekrój drogi:

- ulica jednojezdniowa, chodnik,
- zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2;

36) ustalenia dla drogi D.KD.D.02 (fragment ul. Łebskiej):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- c) przekrój drogi:

- ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik, miejsca postojowe w zatokach parkingowych,
- zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2,
- rów melioracji wodnych R-5 do zachowania jako odkryty, z dopuszczeniem realizacji niezbędnych przepustów;

37) ustalenia dla drogi D.KD.D.03 (fragment ul. Kwiatowej):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- c) przekrój drogi:

- ulica jednojezdniowa, chodnik,
- zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2;

38) ustalenia dla drogi D.KD.D.04 (fragment ul. Żwirowej):

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- c) przekrój drogi:

- ulica jednojezdniowa, chodnik,
- rowy melioracji wodnych R-1 i R-2 do zachowania jako odkryte, z dopuszczeniem realizacji niezbędnych przepustów.

6. Ustalenia dla publicznych ciągów pieszo- jezdnych:

1) ustalenia dla ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.01 (fragment ul. Jeziornej):

- a) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- b) urządzenie:

- bez wydzielenia jezdni i chodników, wyklucza się miejsca postojowe, należy uwzględnić ścieżkę rowerową,
- rów melioracji wodnych R-B24 do zachowania jako odkryty, z dopuszczeniem realizacji niezbędnych przepustów;

2) ustalenia dla ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.02 (fragment ul. Jeziornej):

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
- b) urządzenie:

- bez wydzielania jezdni i chodników, wyklucza się miejsca postojowe, należy uwzględnić ścieżkę rowerową,

- rów melioracji wodnych R-A-1 do zachowania jako odkryty, z dopuszczeniem realizacji niezbędnych przepustów;

3) ustalenia dla ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.03:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 12m,
- b) urządzenie: bez wydzielania jezdni i chodników, wyklucza się miejsca postojowe, należy uwzględnić ścieżkę rowerową;

4) ustalenia dla ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.04:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- b) urządzenie: bez wydzielania jezdni i chodników, wyklucza się miejsca postojowe;

5) ustalenia dla ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.05:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- b) urządzenie:

- bez wydzielania jezdni i chodników, wyklucza się miejsca postojowe,
- należy uwzględnić przebieg międzynarodowej trasy rowerowej R-10;

6) ustalenia dla ciągów pieszo-jezdnymi A.KD.X.06, A.KD.X.07, A.KD.X.13:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- b) urządzenie: bez wydzielania jezdni i chodników, wyklucza się miejsca postojowe;

7) ustalenia dla ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.08 (fragment ul. Dojazdowej):

- a) szerokość w liniach rozgraniczających,
- b) urządzenie: bez wydzielania jezdni i chodników, wyklucza się miejsca postojowe;

8) ustalenia dla ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.09 i A.KD.X.10:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- b) urządzenie: bez wydzielania jezdni i chodników, na terenie A.KD.X.10 wyklucza się miejsca postojowe;

9) ustalenia dla ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.11:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 6 m,
- c) urządzenie: bez wydzielania jezdni i chodników, wyklucza się miejsca postojowe, należy uwzględnić oznaczoną trasę rowerową - szlak rowerowy R10;

10) ustalenia dla ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.12:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- b) urządzenie:
 - bez wydzielania jezdni i chodników, wyklucza się miejsca postojowe
 - rów melioracji wodnych R-A-1 do zachowania jako odkryty, z dopuszczeniem realizacji niezbędnych przepustów;

11) ustalenia dla ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.14, A.KD.X.15, A.KD.X.16, A.KD.X.17, A.KD.X.18, A.KD.X.19, A.KD.X.20:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- b) urządzenie: bez wydzielania jezdni i chodników, wyklucza się miejsca postojowe;

12) ustalenia dla ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.21:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: min. 7 m,
- b) urządzenie: bez wydzielania jezdni i chodników, wyklucza się miejsca postojowe;

13) ustalenia dla ciągu pieszo-jezdnego C.KD.X.01:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
- b) urządzenie: bez wydzielania jezdni i chodników, wyklucza się miejsca postojowe;

14) ustalenia dla ciągu pieszo-jezdnego C.KD.X.02:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- b) urządzenie: bez wydzielania jezdni i chodników, wyklucza się miejsca postojowe;

15) ustalenia dla ciągu pieszo-jezdnego C.KD.X.03:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- b) urządzenie: bez wydzielania jezdni i chodników, wyklucza się miejsca postojowe;

16) ustalenia dla ciągu pieszo-jezdnego C.KD.X.04:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- b) urządzenie: bez wydzielania jezdni i chodników, wyklucza się miejsca postojowe,
- c) rów melioracji wodnych R-D-1 do zachowania jako odkryty, z dopuszczeniem realizacji niezbędnych przepustów.

7. Ustalenia dla publicznych ciągów pieszych:

1) ustalenia dla ciągu pieszego A.KD.P.01 (fragment ul. Jeziornej):

- a) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- b) urządzenie:
 - należy uwzględnić chodnik i oznaczoną trasę rowerową - szlak rowerowy R10,
 - rów melioracji wodnych R-A-1 do zachowania jako odkryty, z dopuszczeniem realizacji niezbędnych przepustów;

2) ustalenia dla ciągu pieszego A.KD.P.02 (fragment ul. Jeziornej):

- a) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- b) urządzenie:
 - należy uwzględnić chodnik, ścieżkę rowerową,
 - rów melioracji wodnych R-B24 do zachowania jako odkryty, z dopuszczeniem realizacji niezbędnych przepustów;

3) ustalenia dla ciągu pieszego A.KD.P.03:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- b) urządzenie: należy uwzględnić chodnik, ścieżkę rowerową;

4) ustalenia dla ciągu pieszego A.KD.P.04 i A.KD.P.05 (wzdłuż ul. Łebskiej):

- a) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- b) urządzenie:
 - należy uwzględnić chodnik, ścieżkę rowerową na potrzeby międzynarodowego szlaku rowerowego R10,
 - zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2;

5) ustalenia dla ciągu pieszego A.KD.P.06 (wzdłuż ul. Łebskiej):

- a) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- b) urządzenie:
 - należy uwzględnić chodnik, ścieżkę rowerową,

- zadrzewienia zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2;

6) ustalenia dla ciągu pieszego A.KD.P.07:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- b) urządzenie: należy uwzględnić chodnik, ścieżkę rowerową;

7) ustalenia dla ciągu pieszego A.KD.P.08:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek,
- b) urządzenie: dowolne.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. W zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje:

1) rozbudowa gminnego systemu wodociągowego i powiązanie projektowanej sieci wodociągowej z ujęciem wody i stacją uzdatniania w Nowęcinie, poprzez sieć wodociągową funkcjonującą w miejscowości Nowęcina:

- a) na sieci wodociągowej należy instalować hydranty naziemne służące do zewnętrznego gaszenia pożaru,
- b) sieci wodociągowe, z których pobiera się wodę do celów przeciwpożarowych winny posiadać średnice minimalne przewodów wodociągowych zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2) w granicach aglomeracji Łeba rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków w Łebie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej.

2. Na potrzeby systemu zaopatrzenia w wodę rezerwuje się następujące tereny:

1) przez teren objęty planem przebiegają magistrale wodociągowe, zaopatrujące w wodę między innymi część miasta Łeba:

a) magistrala wodociągowa Φ 400mm przebiega przez:

- tereny oznaczone w planie jako: Ww.01, Ww.02, Ww.03, Ww.04 o przeznaczeniu teren magistrali wodociągowej,
- tereny A.43.MP, A.44.MP, A.45.MP oraz C.07.USK, C.06h.MP, C.06i.ML w granicach których wyznacza się pas terenu oznaczony na rysunku planu jako IT- pas technologiczny magistrali wodociągowej, umożliwiający dostęp do magistrali wodociągowej w przypadku awarii lub potrzeby przeprowadzenia robót konserwacyjnych,
- tereny w liniach rozgraniczających dróg KD.L.10 i KD.L.11, tereny w jednostce C: C.07.USK, C.06h.MP, C.06i.ML,

b) magistrala wodociągowa Φ 300mm biegnie w granicach terenów ciągów pieszych A.KD.P.04 i A.KD.P.05;

2) na cele infrastruktury zaopatrzenia w wodę przeznacza się tereny oznaczone w planie jako: Wz.01.

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

- 1) zasilenie zabudowy w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych, dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 2) przez teren objęty planem przebiegają linie energetyczne średniego napięcia 15 kV, na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę linii energetycznych średniego napięcia;
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę linii energetycznych niskiego napięcia;
- 4) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

4. Dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną.

5. Ustalenia dotyczące urządzeń melioracji wodnych:

- 1) na terenie objętym planem znajdują urządzenia melioracji wodnych objęte ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów:
 - a) urządzenia melioracji wodnych na wyodrębnionych działkach, w tym Kanał Noweckiński, oznaczone na rysunku planu jako Km.01, Km.02, Km.03, Km.04, Km.05, Km.06, Km.07,
 - b) pozostałe urządzenia melioracji wodnych – rowy melioracyjne, których numer ewidencyjny i przebieg oznaczono na rysunku planu;
 - 2) urządzenia melioracji wodnych, w szczególności rowy melioracyjne i urządzenia drenarskie wymagają zachowania i właściwego utrzymania, zgodnie z ich przeznaczeniem i funkcją w systemie melioracji;
 - 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu prawidłowego funkcjonowania całego układu;
 - 4) dopuszcza się budowę, przebudowę i likwidację stawów i zbiorników wodnych, w zakresie uwzględniającym warunki utrzymania prawidłowego funkcjonowania istniejącego systemu melioracji wodnych.
6. Ustala się zasady wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej zbiorczej kanalizacji sanitarnej lub, w przypadku jej braku z wykorzystaniem indywidualnych rozwiązań:
 - a) na terenach przewidzianych do skanalizowania do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązania tymczasowego,
 - b) na pozostałych terenach, poza granicami wyznaczonych aglomeracji obowiązuje stosowanie rozwiązań indywidualnych, jako rozwiązania docelowego
- 3) ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) w granicach własnej działki obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia,
 - b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej lub z indywidualnych źródeł;
- 5) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci po jej realizacji;
- 6) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł, spełniających normy ochrony środowiska;
- 7) realizacja infrastruktury telekomunikacyjnej oraz teleinformatycznej zgodnie z występującymi potrzebami;
- 8) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

7. Ustala się zasady lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) podstawowe korytarze infrastruktury technicznej wyznaczają linie rozgraniczające określonych w planie dróg publicznych oraz wewnętrznych, a także ciągów pieszo -jezdných i ciągów pieszych;
- 3) tereny oznaczone symbolem IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dla budowli infrastruktury technicznej obowiązuje harmonijne dostosowanie kolorystyki obiektów do otaczającego krajobrazu, ustalenie to jest spełnione zawsze w przypadku osłonięcia ww. obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych.

8. Obowiązuje zapewnienie wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów na potrzeby sytuowania infrastruktury przeznaczonej na cele zapewnienia wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 2) funkcje dróg pożarowych zapewniają istniejące drogi publiczne i wewnętrzne.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: nie dotyczy, na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

Rozdział 2 - Ustalenia szczegółowe dla terenów w jednostce urbanistycznej J (Jezioro Sarbsko)

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla akwenów J.01.WS, J.02.WS:

1. Przeznaczenie akwenu (terenu): obszar wód powierzchniowych, śródlądowych.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obszar podlega ochronie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1;
 - 2) obowiązuje zachowanie i ochrona naturalnego zbiorowiska roślinnego, będącego siedliskiem dla gatunków będących przedmiotem ścisłej ochrony w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOOS) Mierzeja Sarbska PLH220018 (zatozek łamliwy *Anisus vorticulus*;
 - 3) obowiązuje zakaz przepływania i postoju statków w tym innych obiektów pływających (w rozumieniu przepisów odrębnych)[#] przeznaczonych do celów mieszkalnych, biurowych, gastronomicznych, hotelowych, warsztatowych jako przystań, dok albo zakład kąpielowy.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 100%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna nie ustala się, maksymalna nie ustala się.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie ustala się.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) akweny dostępne z terenu komunikacji wodnej śródlądowej KWS.01 i KWS.02 albo przez wody śródlądowe Jeziora Sarbsko będące poza granicami planu;
 - 2) dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów J.03.ZL, J.04.ZL:

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obszar podlega ochronie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie ustala się.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) tereny dostępne z ciągów pieszo – jezdnych lub pieszych oraz dróg wewnętrznych;
 - 2) dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dla terenów w jednostce urbanistycznej A (Nowęcin Północ)

JEDNOSTKA A

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.01.MN:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszcza się budynki i lokale przeznaczone na cele usługowe, także na cele usług hotelarskich, z wyłączeniem następujących rodzajów obiektów: moteli, kempingów, pól biwakowych, miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych;

- 3) dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe, takich jak: dom dziecka, dom opieki lub pomocy społecznej, dom zakonny, internat;
- 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze oraz budynki rekreacji indywidualnej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 500 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 50 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z ul. Dojazdowej i ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.08;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.02.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 500 m²;
- 3) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.08;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.03.RZ:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy związanej z rybactwem:

- 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze oraz budynki rekreacji indywidualnej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.
- 2) zasady podziału na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 500 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 7,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) teren dostępny z ciągu pieszo- jezdni A.KD.X.08 oraz z terenu komunikacji wodnej śródlądowej KWS.01;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.04.ML:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 150 m²,
 - b) dla dojazdu do działek budowlanych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 7 m,
 - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - urządzenie: ciąg pieszo jezdny,
 - c) wymaga się opracowania projektu podziału nieruchomości obejmującego cały teren elementarny;
- 3) w pasie pomiędzy terenem Ww.01, przez który przebiega istniejąca magistrala wodociągowa Φ 400 mm, a wyznaczoną linią zabudowy wyklucza się lokalizację nowych budynków;

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 7,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) teren dostępny z ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.01 oraz z terenu komunikacji wodnej śródlądowej KWS.02;
- 2) wyklucza się wjazd na teren lub działki z ciągu pieszego A.KD.P.02;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.05.UT:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: nie ustala się;
- 3) w pasie pomiędzy terenem Ww.01, przez który przebiega istniejąca magistrala wodociągowa Φ 400 mm, a wyznaczoną linią zabudowy wyklucza się lokalizację nowych budynków;
- 4) w pasie technologicznym istniejącej magistrali wodociągowej, oznaczonym jako 05/1.IT, wyklucza się sytuowanie obiektów budowlanych utrudniających dostęp do magistrali wodociągowej w przypadku awarii lub potrzeby przeprowadzenia robót konserwacyjnych.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,5;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.01;
- 2) wyklucza się wjazd na teren z ciągu pieszego A.KD.P.01;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.06.ML:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy lotniskowej:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) oznaczone na rysunku planu,

b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b;

2) zasady podziału na działki:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 150 m²,

b) dla dojazdu do działek budowlanych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 7 m,

- w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,

- urządzenie: ciąg pieszo jezdny,

c) wymaga się opracowania projektu podziału nieruchomości obejmującego cały teren elementarny;

2) w pasie pomiędzy terenem Ww.02, przez który przebiega istniejąca magistrala wodociągowa Φ 400 mm, a wyznaczoną linią zabudowy wyklucza się lokalizację nowych budynków;

3) przez teren przebiega rów melioracji wodnych R-A-1, obowiązują ustalenia w § 14 ust. 5.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 7,5 m;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,

b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z ciągu pieszo- jezdni A.KD.X.02;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.07.ML:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) oznaczone na rysunku planu,

b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b;

2) zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 300 m²,

b) dla dojazdu do działek budowlanych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 7 m,
- w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
- urządzenie: ciąg pieszo jezdny,

c) wymaga się opracowania projektu podziału nieruchomości obejmującego cały teren elementarny.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 7,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) wyklucza się dachy mansardowe,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.
- 4) powierzchnia zabudowy jednego budynku, liczona po obrysie ścian zewnętrznych do 150 m².

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z ciągu pieszo- jezdnego A.KD.X.02, wyklucza się wjazd na teren z ciągu pieszego A.KD.P.01;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.08.UT:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) oznaczone na rysunku planu,
- b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b;

- 2) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m²,
- b) dla dojazdu do działek budowlanych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 8 m,
 - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - urządzenie: ciąg pieszo – jezdny,
- c) wymaga się opracowania projektu podziału nieruchomości obejmującego cały teren elementarny;

- 3) przez teren przebiega rów melioracji wodnych R-A-1, obowiązują ustalenia w § 14 ust. 5.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,5;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy od 8,5 m do 9,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) wyklucza się dachy mansardowe,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.
- 4) powierzchnia zabudowy jednego budynku, liczona po obrysie ścian zewnętrznych do 350m².

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.L.01;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.09.UU:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 5;
- 2) teren wydzielania 09/2.Km zajmuje istniejący rów melioracji wodnych R-A-1, obowiązują ustalenia w § 14 ust. 5.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m²;
- 3) w pasie pomiędzy terenem Ww.02, przez który przebiega istniejąca magistrala wodociągowa Φ 400 mm, a wyznaczoną linią zabudowy wyklucza się lokalizację nowych budynków;
- 4) w pasie technologicznym magistrali wodociągowej, oznaczonym jako 09/1.IT, wyklucza się sytuowanie obiektów budowlanych utrudniających dostęp do magistrali wodociągowej w przypadku awarii lub potrzeby przeprowadzenia robót konserwacyjnych.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,5;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy od 8,5 m do 9,5 m, dla budynku podkreślającego wjazd na bulwarowy odcinek drogi KD.L.01, tzw. „Bulwar Noweckiński”, w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako zamknięcia kompozycyjne i akcenty kompozycyjne, dopuszcza się zwiększenie wysokości do 12 m dla pojedynczego akcentu architektonicznego;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) wyklucza się dachy mansardowe,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.L.01;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.10.UT:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) oznaczone na rysunku planu,

b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b;

2) zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m²,

b) dla dojazdu do działek budowlanych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 8 m,

- w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,

- urządzenie: ciąg pieszo – jezdny,

c) wymaga się opracowania projektu podziału nieruchomości obejmującego cały teren elementarny;

3) w pasie pomiędzy terenem Ww.02, przez który przebiega istniejąca magistrala wodociągowa Φ 400 mm, a wyznaczoną linią zabudowy wyklucza się lokalizację nowych budynków;

4) w pasie technologicznym magistrali wodociągowej, oznaczonym jako 10/1.IT, wyklucza się sytuowanie obiektów budowlanych utrudniających dostęp do magistrali wodociągowej w przypadku awarii lub potrzeby przeprowadzenia robót konserwacyjnych.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,5;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30 %;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 7,5 m;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,

b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

4) powierzchnia zabudowy jednego budynku, liczona po obrysie ścian zewnętrznych do 350 m².

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi A.KD.D.07;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.11.UT:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4;

2) wyklucza się usługi hotelarskie świadczone w obiektach takich jak: pola biwakowe i kempingi, miejsca na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) oznaczone na rysunku planu,
- b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b;

2) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m²,
- b) dla dojazdu do działek budowlanych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 8 m,
 - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - urządzenie: ciąg pieszo – jezdny,

c) wymaga się opracowania projektu podziału nieruchomości obejmującego cały teren elementarny;

3) w pasie pomiędzy terenem Ww.02, przez który przebiega istniejąca magistrala wodociągowa Φ 400 mm, a wyznaczoną linią zabudowy wyklucza się lokalizację nowych budynków;

4) w pasie technologicznym magistrali wodociągowej, oznaczonym jako 11/1.IT, wyklucza się sytuowanie obiektów budowlanych utrudniających dostęp do magistrali wodociągowej w przypadku awarii lub potrzeby przeprowadzenia robót konserwacyjnych;

5) przez teren przebiega rów melioracji wodnych R-A-3, obowiązują ustalenia w § 14 ust. 5.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,5;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 9,5 m, dla budynku usytuowanego w narożniku ulic KD.L.02 i A.KD.D.07, w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako zamknięcia kompozycyjne i akcenty kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości do 12m dla pojedynczego akcentu architektonicznego, tworzącego tzw. „Bramę Noweścińską”;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

3) kształt dachu:

- a) wyklucza się dachy mansardowe,
- b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z dróg KD.L.01 i A.KD.D.07;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.12.ML:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy lotniskowej:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) zasady podziału na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 350 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 7,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20 stopni,
 - c) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg A.KD.D.04 i A.KD.D.05 oraz z ciągu pieszo – jezdni A.KD.X.13;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenów A.13.ML i A.14.ML:**1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej:**

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 350 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 7,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20 stopni,
 - c) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z drogi A.KD.D.04 oraz ciągów pieszo- jezdnych A.KD.X.05, A.KD.X.06 i A.KD.X.07;
- 2) wyklucza się wjazd na teren w ciągu pieszego A.KD.P.01 (ul. Jeziorna);
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.15.UT:**1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych:**

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4;

- 2) teren wydzielienia 15/1.IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) w odniesieniu do istniejących budynków mieszkalnych dopuszcza się ich powiększenie z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe przy zachowaniu ustalenia zawartego w §4 ust. 4 pkt 1) oraz pozostałych wskaźników i parametrów ustalonych w niniejszym paragrafie.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) oznaczone na rysunku planu,
- b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b;

- 2) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m²,
- b) dla dojazdu do działek budowlanych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 8 m,
 - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - urządzenie: ciąg pieszo – jezdny, wjazd od drogi A.KD.D.04,

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,5;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) wyklucza się dachy mansardowe,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg A.KD.D.08, A.KD.D.04 lub z ciągów pieszo- jezdnych A.KD.X.04, A.KD.X.05, wyklucza się wjazd na działki z ciągu pieszego A.KD.P.01;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.16.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
- 2) teren wydzielienia 16/1.IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 9,5 m;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,

b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20 stopni,

c) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

4) obowiązuje ochrona budynku przy ul. Łebskiej 25 w zakresie określonym w ustaleniach zawartych w § 7 ust. 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na poszczególne działki z dróg A.KD.D.06 i A.KD.D.08 oraz ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.11; wyklucza się wjazd na działki z ciągu pieszego A.KD.P.01;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.17.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;

2) wyklucza się sytuowanie budynków rekreacji indywidualnej, domków turystycznych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w granicach terenu znajdują się pozostałości założenia wsi folwarcznej, budynki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) budynek mieszkalny dawnych pracowników folwarku na dz. nr 107/2. (ul. Łebska 122);

b) budynek mieszkalny dawnych pracowników folwarku na dz. nr 106 (ul. Łebska 120),

c) budynek mieszkalny dawnych pracowników folwarku na dz. nr 108/4, 108/5 i 108/6 (ul. Łebska 114-118),

- dla których ustala się obowiązek objęcia ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 2;

2) forma nowej zabudowy przy ul. Łebskiej winna nawiązywać swoim charakterem i gabarytami do budynków zabytkowych:

a) rzut budynku prostokątny, o proporcjach jak budynek na dz. nr 106 (ul. Łebska 120),

b) główna kalenica równoległa do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

4) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla działek na których znajdują się zabytkowe budynki ul. Łebska 114, 116, 118, 120 nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu;

2) dla pozostałego obszaru ustala się:

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

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,5.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 8,5 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu: dach dwuspadowy, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem od 30 do 45 stopni.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki z dróg A.KD.D.16, A.KD.D.17, A.KD.D.18 (ul. Łebska, ul. Wczasowa, ul. Spacerowa);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.18.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.
- 2) wyklucza się sytuowanie budynków rekreacji indywidualnej, domków turystycznych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 11,0 m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki z dróg A.KD.D.16, A.KD.D.08 (ul. Łebska, ul. Spacerowa);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.19.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 900 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,

- b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20 stopni,
- c) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi A.KD.D.04;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2;
- 3) dopuszcza się realizację ciągu pieszo jezdnego stanowiącego dojazd do istniejących działek budowlanych, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 5 m.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.20.ML:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy lotniskowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 350 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 7,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20 stopni,
 - c) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg A.KD.D.04 i A.KD.D.05 oraz z ciągu pieszo – jezdnego A.KD.X.13;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.21.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m;

- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20 stopni,
 - c) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg A.KD.D.04 i A.KD.D.05 oraz ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.10;
- 2) wyklucza się wjazd na teren z drogi KD.L.01;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.22.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20 stopni,
 - c) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z drogi A.KD.D.04 oraz ciągów pieszo-jezdnymi A.KD.X.09 i A.KD.X.10;
- 2) wyklucza się wjazd na teren z drogi KD.L.01;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.23.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 9,5 m;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,

b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20 stopni,

c) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na poszczególne działki z dróg A.KD.D.01, A.KD.D.02, wyklucza się wjazd z drogi KD.L.01 oraz z ciągu pieszego A.KD.P.05;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.24.USK:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki:

1) teren przeznaczony jest dla usług publicznych w zakresie: kultury i kultury fizycznej, sportu i rekreacji, oświaty i wychowania, administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych;

a) obiekty handlu i gastronomii dopuszcza się jako tymczasowe i towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym i imprezom sezonowym; wyklucza się pozostałe rodzaje tymczasowych obiektów budowlanych,

b) wyklucza się zagospodarowanie na potrzeby wszystkich rodzajów usług hotelarskich.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) zasady podziału na działki: nie ustala się.

3) obowiązuje urządzenie terenu z uwzględnieniem:

a) zieleni urządzonej,

b) obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych,

c) ciągów pieszych i rowerowych wraz z niezbędną infrastrukturą;

4) obowiązuje lokalizacja zadrzewień przyulicznych w formie jednego rzędu drzew liściastych wzdłuż linii rozgraniczających otaczających ulic.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 9,5 m;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

3) kształt dachu:

a) wyklucza się dachy mansardowe,

b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.L.01, wyklucza się wjazd z ciągu pieszego A.KD.P.05;
- 2) określa się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: obowiązuje zapewnienie minimum 20 stanowisk, w tym minimum 4 stanowiska pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.25.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²;
- 3) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20 stopni,
 - c) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg A.KD.D.01, A.KD.D.02, A.KD.D.03;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.26.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m;

- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20 stopni,
 - c) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg A.KD.D.01, A.KD.D.03; wyklucza się wjazd z ciągu pieszego A.KD.P.04;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.27.ZP:

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznej zieleni urządzonej.

- 1) teren przeznaczony jest wyłącznie dla inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych Gminy Wicko, w szczególności w zakresie kultury i kultury fizycznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje urządzenie terenu w formie bulwaru nad Kanałem Nowęcińskim, w tym:
 - a) wprowadzenie zadrzewień w formie alei drzew liściastych (minimum dwa rzędy drzew) i innych elementów zieleni urządzonej,
 - b) sytuowanie obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych,
 - c) realizacja ciągów pieszych i rowerowych wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków; dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy;
- 3) wzdłuż Kanału Nowęcińskiego należy zachować dostęp niezbędny dla jego eksploatacji i konserwacji w pasie o szerokości 6 m;

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) ze względu na zakaz zabudowy nie ustala się maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźników intensywności zabudowy.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość obiektów budowlanych do 4,5 m;
- 2) kształt dachu: dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) teren dostępny z dróg publicznych;
- 2) dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.28.ZP:

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznej zieleni urządzonej.

- 1) teren przeznaczony jest wyłącznie dla inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych Gminy Wicko, w szczególności w zakresie kultury i kultury fizycznej;
- 2) teren wydzielienia 28/1.IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje urządzenie terenu w formie bulwaru nad Kanałem Nowęcińskim, w tym:

- a) wprowadzenie zadrzewień w formie alei drzew liściastych (minimum dwa rzędy drzew) i innych elementów zieleni urządzonej,
 - b) sytuowanie obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych,
 - c) realizacja ciągów pieszych i rowerowych wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków; dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy;
 - 3) wzdłuż Kanału Noweńskiego należy zachować dostęp niezbędny dla jego eksploatacji i konserwacji w pasie o szerokości 6 m;
 - 4) przez teren przebiega rów melioracji wodnych R-A-1, obowiązują ustalenia w § 14 ust. 5.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) ze względu na zakaz zabudowy nie ustala się maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźników intensywności zabudowy.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość obiektów budowlanych do 4,5 m;
- 2) kształt dachu: dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) teren dostępny z dróg publicznych;
- 2) dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

§ 45. Ustalenia szczególne dla terenu A.29.UT:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m².

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,3;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 60 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 7,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dowolny kształt dachu, w przypadku dachu stromego kąt nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4;
- 4) powierzchnia zabudowy jednego budynku, liczona po obrysie ścian zewnętrznych do 350m².

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się zasady dostępności komunikacyjnej:

- a) wjazd na teren z ciągu pieszo jezdnego A.KD.X.21,
 - b) wyklucza się wjazd z ciągów pieszych A.KD.01 (ul. Jeziorna) i A.KD.P.03 oraz z ciągu pieszo jezdnego A.KD.X.07;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.30.UT:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
 - 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500m².
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,5;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30 %;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy od 8,5 m do 9,5 m;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
 - 3) kształt dachu:
 - a) wyklucza się dachy mansardowe,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg A.KD.L.01, A.KD.D.02, A.KD.D.12, A.KD.D.13;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.31.UT:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
 - 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500m².
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,5;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30 %;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
 - 3) kształt dachu:
 - a) wyklucza się dachy mansardowe,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg: KD.L.01, A.KD.D.10, A.KD.D.11, A.KD.D.12;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.32.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 800m².

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy od 8,5 m do 9,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) wyklucza się dachy mansardowe,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg A.KD.D.10, A.KD.D.11, A.KD.D.12, A.KD.D.13;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.33.UT:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500m².

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,5;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy od 8,5 m do 9,5 m, dla budynku podkreślającego wjazd na bulwarowy odcinek drogi KD.L.01, tzw. „Bulwar Noweckiński”, w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako zamknięcia kompozycyjne i akcenty kompozycyjne, dopuszcza się zwiększenie wysokości do 12 m dla pojedynczego akcentu architektonicznego;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:

- a) wyklucza się dachy mansardowe,
- b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg: A.KD.D.09, A.KD.D.10, A.KD.D.13;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.34.UT:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500m²;
- 3) przez teren przebiegają rowy melioracji wodnych R-A-2 i R-A-3, obowiązują ustalenia w § 14 ust. 5;

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,5;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy od 8,5 m do 9,5 m, dla budynku usytuowanego w narożniku ulicy KD.L.01 i terenu A.27.ZP, w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako zamknięcia kompozycyjne i akcenty kompozycyjne, dopuszcza się zwiększenie wysokości do 12m dla pojedynczego akcentu architektonicznego, tworzącego tzw. „Bramę Noweścińską”;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:

- a) wyklucza się dachy mansardowe,
- b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg: KD.L.01, A.KD.D.09, A.KD.D.13;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.35.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, z wykluczeniem dachu mansardowego,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi A.KD.D.08;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.36.USK:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki:

- 1) teren przeznaczony jest wyłącznie dla inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych Gminy Wicko, w szczególności w zakresie kultury i kultury fizycznej, a także edukacji publicznej:
 - a) obiekty handlu i gastronomii dopuszcza się jako tymczasowe i towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym i imprezom sezonowym; wyklucza się pozostałe rodzaje tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) wyklucza się zagospodarowanie na potrzeby wszystkich rodzajów usług hotelarskich.
- 3) przez teren wydzielienia 36/1.Km przebiega rów melioracji wodnych R-A-1, obowiązują ustalenia w § 14 ust. 5.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: nie ustala się;
- 3) wyklucza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przykryć namiotowych, ustalenie nie dotyczy zagospodarowania na potrzeby krótkotrwałych imprez okolicznościowych i imprez sezonowych;
- 4) obowiązuje urządzenie terenu z uwzględnieniem:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 5) obowiązuje lokalizacja zadrzewień przyulicznych w formie jednego rzędu drzew liściastych wzdłuż linii rozgraniczających otaczających ulic.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 2) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dowolny kształt dachu, w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje nachylenie głównych połaci pod jednakowym kątem, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni,

b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z dróg A.KD.D.02, A.KD.D.13;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania dla użytkowników terenu zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2 oraz dodatkowo minimum 10 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 53. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.37.ZP:

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznej zieleni urządzonej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków; dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy;
- 2) zasady podziału na działki: nie ustala się;
- 3) obowiązuje lokalizacja zadrzewień w formie jednego rzędu drzew liściastych wzdłuż linii rozgraniczającej przylegającej ulicy;
- 4) dopuszcza się sytuowanie:
 - a) obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - c) miejsc do parkowania.
- 5) wyklucza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: nie ustala się.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość obiektów budowlanych do 4,5 m;
- 2) kształt dachu: dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) teren dostępny z drogi A.KD.D.05;
- 2) miejsca do parkowania dla użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.

§ 54. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.38.ZP:

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznej zieleni urządzonej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje urządzenie terenu w formie bulwaru nad Kanałem Nowościńskim, w tym:
 - a) wprowadzenie zadrzewień w formie alei drzew liściastych (minimum dwa rzędy drzew) i innych elementów zieleni urządzonej,
 - b) sytuowanie obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych,
 - c) realizacja ciągów pieszych i rowerowych wraz z niezbędną infrastrukturą;

- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków; dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy;
- 3) wzdłuż Kanału Noweckińskiego należy zachować dostęp niezbędny dla jego eksploatacji i konserwacji w pasie o szerokości 6 m;

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) ze względu na zakaz zabudowy nie ustala się maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźników intensywności zabudowy.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość obiektów budowlanych do 4,5 m;
- 2) kształt dachu: dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) teren dostępny z drogi A.KD.D.14;
- 2) dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

§ 55. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.39.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
- 2) dopuszcza się usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz budynki zamieszkania zbiorowego na potrzeby tych usług.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30 stopni,
 - c) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg A.KD.D.14, A.KD.D.15; wyklucza się wjazd z ciągu pieszego A.KD.P.06;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 56. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.40.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 9,5 m;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30 stopni,

c) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na poszczególne działki z drogi A.KD.D.15, dla działek nie posiadających dostępu do tej drogi dopuszcza się wjazd z ciągu pieszo jezdni A.KD.X.15;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 57. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.41.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;

2) teren wydzielienia 41/1.IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 9,5 m;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30 stopni,

c) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg A.KD.D.14, A.KD.D.15 oraz z ciągów pieszo jezdnych A.KD.X.15 i A.KD.X.16;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 58. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.42.MP:**1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:**

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
- 2) teren wydzielienia 42/1.ITprzeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30 stopni,
 - c) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z drogi A.KD.D.15 oraz z ciągów pieszo jezdnych A.KD.X.16 i A.KD.X.17;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 59. Ustalenia szczegółowe dla terenu: A.43.MP:**1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:**

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
- 2) teren 43/2.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) oznaczone na rysunku planu; nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż magistrali wodociągowej biegnie po granicy wydzielienia 43/1.IT,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b;
- 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m²,
 - b) dla dojazdu do działek budowlanych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 8 m,

- w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,

- urządzenie: ciąg pieszo – jezdny;

- 3) teren graniczy z kanałem melioracyjnym Km.03; obowiązuje umożliwienie dostępu do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem tych wód (konserwacją) w pasie pomiędzy granicą kanału a ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) w pasie technologicznym istniejącej magistrali wodociągowej Φ 400 mm, oznaczonym jako 43/1.IT, wyklucza się sytuowanie obiektów budowlanych utrudniających dostęp do magistrali wodociągowej w przypadku awarii lub potrzeby przeprowadzenia robót konserwacyjnych.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,5.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 8,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:

- a) dach dwuspadowy lub wielospadowy,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni,
- c) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki z drogi A.KD.D.16 (ul. Spacerowa) lub z dojazdów o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2;
- 3) dla drogi wewnętrznej 43/2.KDW ustala się:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, jak na rysunku planu,
 - b) urządzenie ciąg pieszo jezdny, trasa rowerowa.

§ 60. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.44.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.
- 2) teren wydzielienia 44/2.IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu; nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż magistrali wodociągowej biegnie po granicy wydzielienia 44/1.IT;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m²;
- 3) w pasie technologicznym istniejącej magistrali wodociągowej Φ 400 mm, oznaczonym jako 44/1.IT, wyklucza się sytuowanie obiektów budowlanych utrudniających dostęp do magistrali wodociągowej w przypadku awarii lub potrzeby przeprowadzenia robót konserwacyjnych.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni,
 - c) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki z dróg A.KD.D.16, A.KD.D.17 (ul. Spacerowa, ul. Wczasowa) oraz z ciągu pieszo-jezdnego A.KD.X.19;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 61. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.45.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
- 2) wyklucza się sytuowanie budynków rekreacji indywidualnej, domków turystycznych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu; nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż magistrali wodociągowej biegnie po granicy wydzielania 45/1.IT;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m²;
- 3) w pasie technologicznym istniejącej magistrali wodociągowej Φ 400 mm, oznaczonym jako 45/1.IT, wyklucza się sytuowanie obiektów budowlanych utrudniających dostęp do magistrali wodociągowej w przypadku awarii lub potrzeby przeprowadzenia robót konserwacyjnych.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:

- a) dach dwuspadowy lub wielospadowy,
kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni,
- b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki z drogi A.KD.D.17 (ul. Wczasowa);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 62. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.46.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
- 2) wyklucza się sytuowanie budynków rekreacji indywidualnej, domków turystycznych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni,
 - c) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki z drogi A.KD.D.17 (ul. Wczasowa);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 63. Ustalenia szczegółowe dla terenu A.47.ML:**1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy lotniskowej:**

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, w tym nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od terenu W.w.03, przez który przebiega magistrała wodociągowa, zaopatrująca w wodę miasto Łeba;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 250 m²,

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,3;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 60 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 7,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dowolny kształt dachu, w przypadku dachu stromego kąt nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się zasady dostępności komunikacyjnej:
 - a) dojazd do terenu od drogi A.KD.D.04,

- b) wjazd na działki z ciągu pieszo – jezdni A.KD.X.20,
 - c) wyklucza się zarówno dojazd do terenu jak i wjazd na działki z ciągu pieszego A.KD.P.03;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ Ustalenia szczegółowe dla terenu A.48.ML:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej:
 - 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
 - 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 250 m²,
3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,3;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 60 %;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 7,5 m;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
 - 3) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dowolny kształt dachu, w przypadku dachu stromego kąt nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się zasady dostępności komunikacyjnej:
 - a) dojazd do terenu od drogi A.KD.D.04,
 - b) wjazd na działki z ciągów pieszo – jezdni A.KD.X.20 i A.KDX.21,
 - c) wyklucza się zarówno dojazd do terenu jak i wjazd na działki z ciągu pieszego A.KD.P.03;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

Rozdział 4 - Ustalenia szczegółowe dla terenów w jednostce urbanistycznej B (Nowe Wschód)

JEDNOSTKA B – wschodnia część Nowe Wschód

§ 65. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.01a.MP: (przy Lipowej cd terenu 08.MP.01)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:
 - 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
 - 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m².
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 8,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8,5 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z ul. Lipowej;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 66. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.26.UT:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia;

a) funkcje usług hotelarskich dopuszcza się jako:

- świadczone w obiektach hotelarskich, z wykluczeniem kempingów, pól biwakowych, miejsc na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych, domków turystycznych lub zespołów domków turystycznych,
- świadczone w innych budynkach usługowych zakwaterowania turystycznego, w których prowadzona działalność związana z obsługą ruchu turystycznego będzie tożsama z prowadzoną w obiektach hotelarskich,

b) pozostałe funkcje usługowe dopuszcza się w następującym zakresie:

- usługi kultury, kultury fizycznej, sportu i rekreacji,
- usługi handlu, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²,
- usługi gastronomii,
- usługi oświaty i nauki,
- usługi związane z opieką i wychowaniem dzieci, inne usługi opiekuńcze,
- usługi medyczne, lecznicze,

c) funkcję mieszkaniową dopuszcza się:

- w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
- w formie lokalu w budynku o innej, dopuszczonej funkcji,
- w formie obiektów zaspokajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe, takich jak: dom dziecka, dom opieki lub pomocy społecznej, dom zakonny, internat,

d) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze;

- 2) teren wydzielenia 26/1.IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) tereny wydzielen 26/2.KDW, 26/3.KDW, 26/4.KDW, 26/5.KDW, 26/6.KDW, 26/7.KDW, 26/8.KDW przeznacza się dla dróg wewnętrznych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m²;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 400 m².

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 9,5 m;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

3) kształt dachu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z dróg B.KD.D.07, B.KD.D.09, wjazd na poszczególne działki z dojazdów i dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 3);

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2;

3) dla dróg wewnętrznych 26/2.KDW, 26/3.KDW, 26/4.KDW, 26/5.KDW, 26/6.KDW, 26/7.KDW, 26/8.KDW ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,

b) urządzenie: dopuszcza się bez wydzielania jezdni i chodników,

c) obowiązuje nasadzenie co najmniej 1 rzędu drzew liściastych.

§ 67. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.27.UU:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 5.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m².

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,3;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30 %;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 9,5 m;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

3) kształt dachu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na poszczególne działki z dróg B.KD.D.07, B.KD.D.09;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 68. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.28.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno- pensjonatowej:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;

2) teren wydzielania 28/1.IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy

a) oznaczone na rysunku planu,

- b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b;

2) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m²,
- b) dla dojazdów do działek budowlanych i dróg wewnętrznych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
- dla obsługi 5 lub więcej nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min 8 m,
 - dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 5 m,
 - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - urządzenie: dopuszcza się bez wydzielania jezdni i chodników, obowiązuje nasadzenie co najmniej 1 rzędu drzew liściastych,
- c) obowiązuje zapewnienie terenu/ terenów przeznaczonych na cele wypoczynku codziennego mieszkańców z zielenią urządzoną, o następujących parametrach:
- odległość dojścia od wydzielonych działek budowlanych do ww. terenu nie większa niż 200 m,
 - powierzchnia minimum 20 m² na każdą działkę budowlaną,
 - minimalna powierzchnia terenu 200 m²,
- d) wymaga się opracowania projektu podziału nieruchomości obejmującego cały teren elementarny;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 400 m²;

4) wzdłuż linii rozgraniczających drogi B.KD.D.08 obowiązuje wprowadzenie zadrzewień przyulicznych w formie jednego rzędu drzew liściastych.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg B.KD.D.07, B.KD.D.08, B.KD.D.09 oraz z dojazdów i dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 3);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 69. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.29.ZP:

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznej zieleni urządzonej.

- 1) teren przeznaczony jest wyłącznie dla inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych Gminy Wicko, w szczególności w zakresie kultury i kultury fizycznej, a także edukacji publicznej;

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje urządzenie terenu w formie reprezentacyjnego bulwaru, zapewniającego powiązanie pomiędzy istniejącym kąpieliskiem, a centrum usługowym na terenie B.27.UU, w tym:

- a) zieleni urządzonej należy kształtować z zachowaniem istniejących zadrzewień;
- b) sytuowanie obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych;
- c) realizacja ciągów pieszych i rowerowych wraz z niezbędną infrastrukturą;

2) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy; dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) ze względu na zakaz zabudowy nie ustala się maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźników intensywności zabudowy.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość obiektów budowlanych do 4,5 m;
- 2) kształt dachu: dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) teren dostępny z dróg publicznych;
- 2) dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

§ 70. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.30.R:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolniczy.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Obowiązuje zakaz zabudowy, nie ustala się: zasad lokalizacji zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu (m.in. zasad dotyczących zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową), a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

§ 71. Ustalenia szczegółowe dla terenu B.31.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy

- a) oznaczone na rysunku planu,
- b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b;

- 2) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²,
- b) dla dojazdów do działek budowlanych i dróg wewnętrznych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
 - dla obsługi 5 lub więcej nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min 8 m,
 - dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 5 m,

- w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
- urządzenie: dopuszcza się bez wydzielania jezdni i chodników, obowiązuje nasadzenie co najmniej 1 rzędu drzew liściastych,

c) obowiązuje zapewnienie terenu/ terenów przeznaczonych na cele wypoczynku codziennego mieszkańców z zielenią urządzoną, o następujących parametrach:

- odległość dojścia od wydzielonych działek budowlanych do ww. terenu nie większa niż 200 m,
- powierzchnia minimum 20 m² na każdą działkę budowlaną,
- minimalna powierzchnia terenu 200 m²,

d) wymaga się opracowania projektu podziału nieruchomości obejmującego cały teren elementarny;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 400 m².

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,5.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 8,5 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8,5 m;
- 3) kształt dachu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.L.07 (ul. Łebska), (wjazd należy zlokalizować nie bliżej niż 150 m od skrzyżowania ul. Łebskiej z ul. Kwiatową); wjazd na poszczególne działki z dojazdów i dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 72. Ustalenia szczegółowe dla terenów B.32.ZL i B.33.ZL:

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Obowiązuje zakaz zabudowy, nie ustala się: zasad lokalizacji zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu (m.in. zasad dotyczących zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową), a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 5 - Ustalenia szczegółowe dla terenów w jednostce urbanistycznej C (Nowęcin Centrum)

JEDNOSTKA C – zabytkowe centrum Nowęcina

§ 73. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.01a.UU:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

1) funkcje usługowe dopuszcza się w następującym zakresie:

- a) usługi kultury, kultury fizycznej, sportu i rekreacji,
- b) usługi gastronomii,
- c) usługi oświaty i nauki,
- d) usługi związane z opieką i wychowaniem dzieci, inne usługi opiekuńcze,
- e) usługi medyczne, lecznicze,

2) funkcje usług hotelarskich dopuszcza się w obiektach hotelarskich takich jak: hotel, pensjonat, ośrodek wypoczynkowy; wyklucza się obiekty hotelarskie takie jak: kempingi, pola biwakowe, miejsca na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych, domki turystyczne lub zespoły domków turystycznych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) cały teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem A – 1172, którym jest zespół pałacowo – parkowy oraz kaplica znajdująca się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków; obiekty te objęte są ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) dla obszaru C.01a.UU wymaga się sporządzenia projektu rekompozycji i rewaloryzacji parku dworskiego, o którym mowa w § 7;
- 3) na całym terenie obowiązuje zakaz sytuowania nowej zabudowy; dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy, zakaz nie dotyczy obiektów zgodnych z projektem rekompozycji i rewaloryzacji parku dworskiego, o którym mowa powyżej, np. oranżerii.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się, cały teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla obiektów zabytkowych obowiązuje ochrona konserwatorska zgodnie z przepisami zawartymi w § 7 ust. 1;
- 2) parametry innych obiektów budowlanych: zgodnie z projektem rewaloryzacji i rekompozycji założenia parkowego.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) teren dostępny z dróg A.KD.D.06 (ul. Jeziorna), A.KD.D.08 (ul. Łebska), C.KD.D.01 (ul. Św. Huberta);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnych z projektem rekompozycji i rewaloryzacji parku dworskiego, o którym mowa w § 7.

§ 74. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.01b.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) cały teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem A – 1172, którym jest zespół pałacowo – parkowy, objęty ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) na działce 245/5 dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, spełniających następujące wymagania:
 - a) dopuszcza się lokalizację dwóch budynków, tj. budynku mieszkalnego głównego w części północno-zachodniej działki, budynku gospodarczego - mieszkalnego w części południowo zachodniej działki, zasady lokalizacji ww budynków określa rysunek planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację altany, jako elementu zagospodarowania zabytkowego parku,
 - c) architektura ww obiektów winna nawiązywać do zabytkowego otoczenia;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, ustalone linie zabudowy dotyczą również lokalizacji miejsc parkingowych;
- 4) dla obszaru C.01b.MP wymaga się sporządzenia projektu rekompozycji i rewaloryzacji parku dworskiego, o którym mowa w § 7.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,3;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 60 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynku mieszkalnego głównego maksymalne wymiary wynoszą:
 - a) wysokość budynku: 8,5 m,
 - b) rzut budynku: 10 m na 18 m,
- 2) dla budynku gospodarczego – mieszkalnego maksymalne wymiary wynoszą:
 - a) wysokość budynku: 5,5 m,
 - b) rzut budynku: 6 m na 12 m,
- 3) dla altany maksymalne wymiary wynoszą:
 - a) wysokość 4 m
 - b) rzut dachu: 8 m na 6 m.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) teren dostępny z drogi A.KD.D.06 (ul. Jeziorna);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 75. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.02.RUT:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy związanej z rolnictwem oraz usługami turystyki:

- 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lub w formie lokalu w budynku o innej, dopuszczonej funkcji;
- 2) budynki inwentarskie, gospodarcze, inne obiekty budowlane niezbędne w gospodarstwie rolnym dopuszcza się w zakresie niezbędnym dla ośrodka jeździeckiego;
- 3) funkcje usługowe dopuszcza się w następującym zakresie:
 - a) usługi kultury, kultury fizycznej, sportu i rekreacji,
 - c) usługi gastronomii,
 - d) usługi oświaty i nauki,
 - e) usługi związane z opieką i wychowaniem dzieci, inne usługi opiekuńcze,
 - f) usługi medyczne, lecznicze;
- 4) funkcje usług hotelarskich dopuszcza się jako świadczone zarówno w obiektach hotelarskich, jak i w innych obiektach, wyklucza się obiekty hotelarskie takie jak: pola biwakowe, miejsca na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych, domki turystyczne, budynki rekreacji indywidualnej;
- 5) teren wydzielienia 02/1.IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) cały teren obejmujący zespół folwarczny, wraz z oborą, stodołą i gołębnikiem to zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla których ustala się obowiązek objęcia ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
- 2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku wzdłuż osi widokowej oznaczonej na rysunku planu, na dominantę przestrzenną jaką jest zespół pałacowo- parkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 3) w nawiązaniu do historycznej kompozycji wnętrza majdanu folwarcznego ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
 - a) na terenie wydzielienia 02/2, poza obszarem określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy,

- b) na terenie wydzielienia 02/3 obejmującego część gospodarczą z zabudowaniami folwarcznymi obowiązuje zachowanie kompozycji wnętrza majdanu folwarcznego;

4) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 5000 m²,
- b) podział nieruchomości winien być dostosowany do historycznej kompozycji zabytkowego zespołu folwarcznego i zasad ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko – parkowego,
- c) wymaga się opracowania projektu podziału nieruchomości obejmującego cały teren elementarny;

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,15;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,3.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 02/2 dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy spełniającej następujące wymogi:
 - a) wysokość nowej zabudowy nie przekraczająca wysokości zabudowy istniejącej,
 - b) forma zabudowy w nawiązaniu do form zabudowy w części gospodarczej z zabudowaniami folwarcznymi założenia pałacowo parkowego;
- 2) na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 02/3 dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy spełniającej następujące wymogi:
 - a) lokalizację budynków stanowiących północną i zachodnią pierzeję majdanu folwarcznego określa rysunek planu liniami zabudowy, obowiązującą i nieprzekraczalną;
 - b) architektura budynków winna nawiązywać do architektury zachowanego budynku inwentarskiego (stajni), stanowiącego wschodnią pierzeję majdanu folwarcznego.
- 3) na całym terenie obowiązują zakazy:
 - a) budowy nowych obiektów, urządzeń oraz sieci jako obiektów nadziemnych i napowietrznych,
 - b) sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych w budynkach wolnostojących.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z dróg C.KD.D.01 lub KD.L.11;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 76. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.03.UT:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) cały teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, obejmującej obszar zabytkowego zespołu pałacowo- parkowego wpisanego do rejestru zabytków oraz obszar zabytkowego zespołu pałacowo- folwarcznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, gdzie ustala się obowiązek objęcia ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 5000 m².

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,2;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 60 %;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 7 m;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 7 m;

3) kształt dachu:

a) dach jednospadowy lub dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych,

b) główne połacie dachu nachylone pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni,

d) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi C.KD.D.01 (ul. Św. Huberta); wyklucza się wjazd na teren od strony brzegu Jeziora Sarbsko;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 77. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.04.RUT:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy związanej z rolnictwem oraz usługami turystyki:

1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się:

a) w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego,

b) w formie lokalu w budynku o innej, dopuszczonej funkcji;

2) budynki inwentarskie, gospodarcze, inne obiekty budowlane niezbędne w gospodarstwie rolnym dopuszcza się w zakresie niezbędnym dla ośrodka jeździeckiego;

3) funkcje usługowe dopuszcza się w następującym zakresie:

a) usługi kultury, kultury fizycznej, sportu i rekreacji,

c) usługi gastronomii,

d) usługi oświaty i nauki,

e) usługi związane z opieką i wychowaniem dzieci, inne usługi opiekuńcze,

f) usługi medyczne, lecznicze;

4) funkcje usług hotelarskich dopuszcza się jako świadczone zarówno w obiektach hotelarskich, jak i w innych obiektach, wyklucza się obiekty hotelarskie takie jak: pola biwakowe, miejsca na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych, domki turystyczne, budynki rekreacji indywidualnej;

5) teren wydzielania 04/1.IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 5000 m²;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 400 m²;

4) wzdłuż linii rozgraniczających drogi B.KD.D.08 obowiązuje wprowadzenie zadrzewień przyulicznych w formie jednego rzędu drzew liściastych.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,15;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,3.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach jednospadowy lub dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, forma dachów winna nawiązywać do dachów na zabytkowych budynkach folwarcznych w sąsiedztwie,
 - b) główne połacie dachu nachylone pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni,
 - d) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg B.KD.D.08, C.KD.D.02 (ul. Letniskowa);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 78. Ustalenia szczegółowe dla terenów: C.05b.ML, C.05c.ML, C.05d.ML, C.05e.ML, C.05f.ML, C.05g.ML:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 200 m² ;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 80m²,

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 7m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dowolny kształt dachu,
 - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z drogi C.KD.D.02 oraz ciągów pieszo-jezdnych C.KD.X.01, C.KD.X.02, C.KD.X.03;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 79. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.06a.MW, C.06d.MW, C.06f.MW:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 1) dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe, takich jak: dom dziecka, dom opieki lub pomocy społecznej, dom zakonny, internat;
- 2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże oraz budynki gospodarcze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 1200m²;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,3;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,0.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,0 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych do 25 stopni,
 - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z drogi D.KD.02;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 80. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.06b.UU:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;

- 1) funkcje usługowe dopuszcza się w następującym zakresie:

- a) usługi handlu, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²,
- b) usługi gastronomii,
- c) usługi medyczne, lecznicze;

- 2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się:

- a) funkcję mieszkaniową w formie lokalu w budynku o funkcji usługowej,
- b) garaże, budynki gospodarcze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, usytuowaną wzdłuż linii rozgraniczających drogi - ul. Łebska i wyznaczoną przez istniejący budynek;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 150 m²;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,95;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 5%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,2.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:

- a) dopuszcza się dowolny kształt dachu,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych do 25 stopni,
- c) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z drogi D.KD.D.02;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 81. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.06c.MN, C.06e.MN, C.06g.MN:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 500 m²;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,3;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,7.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,0 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy, główne połacie dachu nachylone pod jednakowym kątem,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 30 do 40 stopni,
 - c) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg D.KD.D.02, C.KD.D.03;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 82. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.06h.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu; nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż magistrali wodociągowej po granicy wydzielania oznaczonego jako korytarz infrastruktury;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1200m²;
- 3) przez teren przebiega rów melioracji wodnych R-D-1, obowiązują ustalenia w § 14 ust. 5;
- 4) w pasie technologicznym istniejącej magistrali wodociągowej Φ 400 mm, oznaczonym jako 06h/1.IT, wyklucza się sytuowanie obiektów budowlanych utrudniających dostęp do magistrali wodociągowej w przypadku awarii lub potrzeby przeprowadzenia robót konserwacyjnych.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 1,0.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy, główne połacie dachu nachylone pod jednakowym kątem,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 30 do 40 stopni,
 - c) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg D.KD.D.02, C.KD.D.03;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 83. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.06i.ML:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu; nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż magistrali wodociągowej po granicy wydzielenia oznaczonego jako korytarz infrastruktury;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 400 m²;
- 3) w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 100 m²;
- 5) w pasie technologicznym istniejącej magistrali wodociągowej Φ 400 mm, oznaczonym jako 06i/1.IT, wyklucza się sytuowanie obiektów budowlanych utrudniających dostęp do magistrali wodociągowej w przypadku awarii lub potrzeby przeprowadzenia robót konserwacyjnych.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 6 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy, główne połacie dachu nachylone pod jednakowym kątem,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 30 do 40 stopni,
 - c) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg C.KD.D.03 oraz ciągu pieszo-jezdnego C.KD.X.04;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 84. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.07.USK:

1. Przeznaczenie terenu: tereny sportu, rekreacji i kultury fizycznej:

- 1) teren przeznaczony jest wyłącznie dla inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych Gminy Wicko, w szczególności w zakresie kultury i kultury fizycznej, a także edukacji publicznej:
 - a) obiekty handlu i gastronomii dopuszcza się jako tymczasowe i towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym i imprezom sezonowym; wyklucza się pozostałe rodzaje tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) wyklucza się zagospodarowanie na potrzeby wszystkich rodzajów usług hotelarskich;
- 2) teren wydzielienia 07/2.IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: nie ustala się;
- 3) obowiązuje urządzenie terenu z uwzględnieniem:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 4) wzdłuż linii rozgraniczających dróg KD.L.11 i C.KD.D.03 obowiązuje wprowadzenie zadrzewień przyulicznych w formie jednego rzędu drzew liściastych;
- 5) w pasie technologicznym istniejącej magistrali wodociągowej Φ 400 mm, oznaczonym jako 07/1.IT, wyklucza się sytuowanie obiektów budowlanych utrudniających dostęp do magistrali wodociągowej w przypadku awarii lub potrzeby przeprowadzenia robót konserwacyjnych.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dowolny kształt dachu, w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje nachylenie głównych połaci pod jednakowym kątem,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni,
 - c) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.
- 4) wyklucza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przykryć namiotowych, ustalenie nie dotyczy zagospodarowania na potrzeby krótkotrwałych imprez okolicznościowych i imprez sezonowych.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) teren dostępny z dróg KD.L.11 i C.KD.D.03;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania dla użytkowników terenu zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2 oraz dodatkowo minimum 10 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 6 - Ustalenia szczegółowe dla terenów w jednostce urbanistycznej D (Nowećin Południe)

JEDNOSTKA D – Nowęcín Południe**§ 85. Ustalenia szczegółowe dla terenu D.14.MP:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
- 2) teren 14/1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej;
- 3) teren 14/2.IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) oznaczone na rysunku planu,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b;
- 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m²,
 - b) dla dojazdu do działek budowlanych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
 - dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 5 m,
 - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - urządzenie: ciąg pieszo - jezdny;
- 3) teren od strony południowo zachodniej graniczy z Kanałem Noweńskim, urządzeniem melioracji wodnych, oznaczonym jako teren Km.02:
 - a) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
 - b) wzdłuż Kanału Noweńskiego należy zachować dostęp niezbędny dla jego eksploatacji i konserwacji w pasie pomiędzy granicą Kanału, a ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy,

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,5.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni,
 - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z dróg D.KD.D.01 (ul. Osiedlowa) oraz KD.L.03 (ul. Kamienna); wjazd na poszczególne działki z dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b) lub z drogi D.KD.D.01 (ul. Osiedlowa);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2;
- 3) dla drogi wewnętrznej 14/1.KDW ustala się:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, biegnących po granicy działek,
- b) urządzenie ciąg pieszo jezdny, trasa rowerowa.

§ 86. Ustalenia szczegółowe dla terenu D.15.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
- 2) teren 15/1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej;
- 3) teren 15/2.IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy
 - a) oznaczone na rysunku planu,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b;
- 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m²,
 - b) dla dojazdu do działek budowlanych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
 - dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 5 m,
 - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - urządzenie: ciąg pieszo - jezdny.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,5.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 7,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni,
 - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.L.10 (ul. Osiedlowa); wjazd na poszczególne działki z dojazdów, o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b) lub z drogi KD.L.10 (ul. Osiedlowa);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2;
- 3) dla drogi wewnętrznej 15/1.KDW ustala się:
 - c) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, biegnących po granicy działek,
 - d) urządzenie ciąg pieszo jezdny, trasa rowerowa.

§ 87. Ustalenia szczegółowe dla terenu D.16.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m²;
- 3) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) teren od strony południowo zachodniej graniczy z Kanałem Noweckińskim, urządzeniem melioracji wodnych, oznaczonym jako teren Km.02:
 - a) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
 - b) wzdłuż Kanału Noweckińskiego należy zachować dostęp niezbędny dla jego eksploatacji i konserwacji w pasie pomiędzy granicą Kanału, a ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy,

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,5.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni,
 - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg D.KD.D.01 (ul. Osiedlowa) lub KD.L.04 (ul. Piaskowa);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 88. Ustalenia szczegółowe dla terenu D.17.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy
 - a) oznaczone na rysunku planu,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b;
- 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m²,
 - b) dla dojazdu do działek budowlanych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
 - dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 5 m,
 - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - urządzenie: ciąg pieszo – jezdny.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,5.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni,
 - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z dróg KD.L.10, KD.L.04, D.KD.D.04 (ul. Osiedlowa, ul. Piaskowa, ul. Żwirowa); wjazd na poszczególne działki z dróg KD.L.10, KD.L.04, D.KD.D.04 oraz dojazdów o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 89. Ustalenia szczegółowe dla terenu D.18.ZP:

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznej zieleni urządzonej:

- 1) na terenie dopuszcza się sytuowanie:
 - a) obiektów małej architektury, stanowiących wyposażenie parku,
 - b) obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych,
 - c) ciągów pieszych wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 2) wskazane jest zagospodarowanie służące zwiększeniu retencji wody;
- 3) teren wydzielienia 18/1.IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków; dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy;
- 2) zasady podziału na działki: nie ustala się;
- 3) wyklucza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie ustala się;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 3) intensywność zabudowy: nie ustala się.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość obiektów budowlanych do 6 m;
- 2) kształt dachu dowolny.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) teren dostępny z istniejących dróg publicznych;
- 2) miejsca do parkowania dla użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.

§ 90. Ustalenia szczegółowe dla terenu D.19.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m²;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 400 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,7.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 9,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy,

b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi D.KD.D.02 (ul. Łebska);

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 91. Ustalenia szczegółowe dla terenu D.20.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m²;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 400 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,7.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 9,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy,

b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi D.KD.D.02 (ul. Łebska);

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 92. Ustalenia szczegółowe dla terenu D.21.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m²;
3) przez teren przebiega rów melioracji wodnych R-4, obowiązują ustalenia w § 14 ust. 5.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,5.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
3) kształt dachu:
a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni,
b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren oraz na poszczególne działki z dróg KD.L.05, D.KD.D.03, D.KD.D.04 (ul. Kwiatowa, ul. Żwirowa);
2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 93. Ustalenia szczegółowe dla terenu D.22.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy a) oznaczone na rysunku planu.
2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,6.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
3) kształt dachu:
a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni,
b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren oraz na poszczególne działki z dróg KD.L.05, D.KD.D.03, D.KD.D.02 (ul. Kwiatowa, ul. Łebska);

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 94. Ustalenia szczegółowe dla terenu D.23.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
- 2) teren wydzielania 23/1.IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²;
- 3) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) teren od strony południowo zachodniej graniczy z urządzeniem melioracji wodnych Kanałem Noweckińskim:
 - a) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
 - b) wzdłuż Kanału Noweckińskiego należy zachować dostęp niezbędny dla jego eksploatacji i konserwacji w pasie pomiędzy granicą Kanału, a ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy,
- 5) przez teren przebiega rów melioracji wodnych R-4, obowiązują ustalenia w § 14 ust. 5.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,6.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni,
 - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.L.05 (ul. Kwiatowa);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 95. Ustalenia szczegółowe dla terenu D.24.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 400 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,6.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 9,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni,

b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z dróg KD.L.06, D.KD.D.02 (ul. „Nowa Kwiatowa”, ul. Łebska);

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 96. Ustalenia szczególne dla terenu D.25.MP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) oznaczone na rysunku planu,

b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b,

c) w odległości 12 m od terenów lasów D.27.ZL i D.28.ZL;

2) zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²,

b) dla dojazdów do działek budowlanych i dróg wewnętrznych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:

- dla obsługi 5 lub więcej nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min 8 m,

- dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 5 m,

- w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,

- urządzenie: dopuszcza się bez wydzielania jezdni i chodników, obowiązuje nasadzenie co najmniej 1 rzędu drzew liściastych,

c) obowiązuje zapewnienie terenu/ terenów przeznaczonych na cele wypoczynku codziennego mieszkańców z zielenią urządzoną, o następujących parametrach:

- odległość dojścia od wydzielonych działek budowlanych do ww. terenu nie większa niż 200 m,

- powierzchnia minimum 20 m² na każdą działkę budowlaną,

- minimalna powierzchnia terenu 200 m²,

d) wymaga się opracowania projektu podziału nieruchomości obejmującego cały teren elementarny;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 400 m².

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,5.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 8,5 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8,5 m;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych od 27 do 45 stopni,

b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren D.25.MP z drogi KD.L.07 (ul. Łebska) w oznaczonym na rysunku planu miejscu (nie bliżej niż 150 m od skrzyżowania ul. Łebskiej z ul. Kwiatową); wjazd na poszczególne działki z dojazdów i dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 pkt 2) lit. b);

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2;

3) dopuszcza się realizację dojazdów do działek budowlanych i dróg wewnętrznych, o następujących parametrach:

a) dla obsługi 5 lub więcej nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 12 m,

b) dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 5 m,

c) w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,

d) urządzenie dopuszcza się bez wydzielania jezdni i chodników, obowiązuje nasadzenie co najmniej 1 rzędu drzew liściastych.

§ 97. Ustalenia szczegółowe dla terenu D.26.R:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolniczy.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren od strony zachodniej graniczy z urządzeniem melioracji wodnych Kanałem Noweckińskim:

a) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,

b) wzdłuż Kanału Noweckińskiego należy zachować dostęp niezbędny dla jego eksploatacji i konserwacji w pasie o szerokości 6 m;

3. Obowiązuje zakaz zabudowy, nie ustala się: zasad lokalizacji zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu (m.in. zasad dotyczących zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową), a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

§ 98. Ustalenia szczegółowe dla terenów D.27.ZL, D.28.ZL:

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Obowiązuje zakaz zabudowy, nie ustala się: zasad lokalizacji zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu (m.in. zasad dotyczących zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową), a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 6 - Przepisy końcowe

§ 99. Stawka procentowa

Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

§ 100. Dla obszaru objętego planem tracą moc:

1. UCHWAŁA nr IV/5/99 Rady Gminy Wicko z dnia 26 stycznia 1999 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy turystyczno-mieszkaniowej /dz. 231/1 i 233/6/ w miejscowości Nowęcín gm. Wicko; publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 42 z dnia 4 maja 1999 roku, poz.175;

2. UCHWAŁA nr IV/6/99 Rady Gminy Wicko z dnia 26 stycznia 1999 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy turystyczno-mieszkaniowej /dz. 227/13 i 235/11/ w miejscowości Nowęcín gm. Wicko; publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 42 z dnia 4 maja 1999 roku, poz. 176;

3. UCHWAŁA nr XXXII/183/2001 Rady Gminy Wicko z dnia 27 grudnia 2001 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno-turystycznej w miejscowości Nowęcín gm. Wicko; publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 26 z dnia 25 kwietnia 2002 roku, poz. 639, (Część B);

4. UCHWAŁA nr XXXIII/3/2002 Rady Gminy Wicko z dnia 15 lutego 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Nowęcín gm. Wicko; publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 81 z dnia 3 grudnia 2002 roku, poz. 1742;

5. UCHWAŁA Nr XIV/8/2016 Rady Gmin Wicko z dnia 26 stycznia 2016 roku w sprawie uchwalenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy turystyczno-mieszkaniowej (dz. 231/1 i 233/6) w miejscowości Nowęcín gm. Wicko; publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 23 marca 2016 roku, poz. 1199;

6. UCHWAŁA Nr XVIII/66/2016 Rady Gminy Wicko z dnia 28 czerwca 2016 roku; publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 8 sierpnia 2016 roku, poz. 2857 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno-turystycznej w miejscowości Nowęcín gm. Wicko;

7. UCHWAŁA nr III/27/2018 Rady Gminy Wicko z dnia 18 grudnia 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Nowęcín, położonej na północ od ul. Łebskiej; publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 stycznia 2019 roku, poz. 258;

8. UCHWAŁA nr VIII/44/2019 Rady Gminy Wicko z dnia 14 maja 2019 roku w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-pensjonatowej w miejscowości Nowęcín gm. Wicko; publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 stycznia 2019 roku, poz. 258.

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

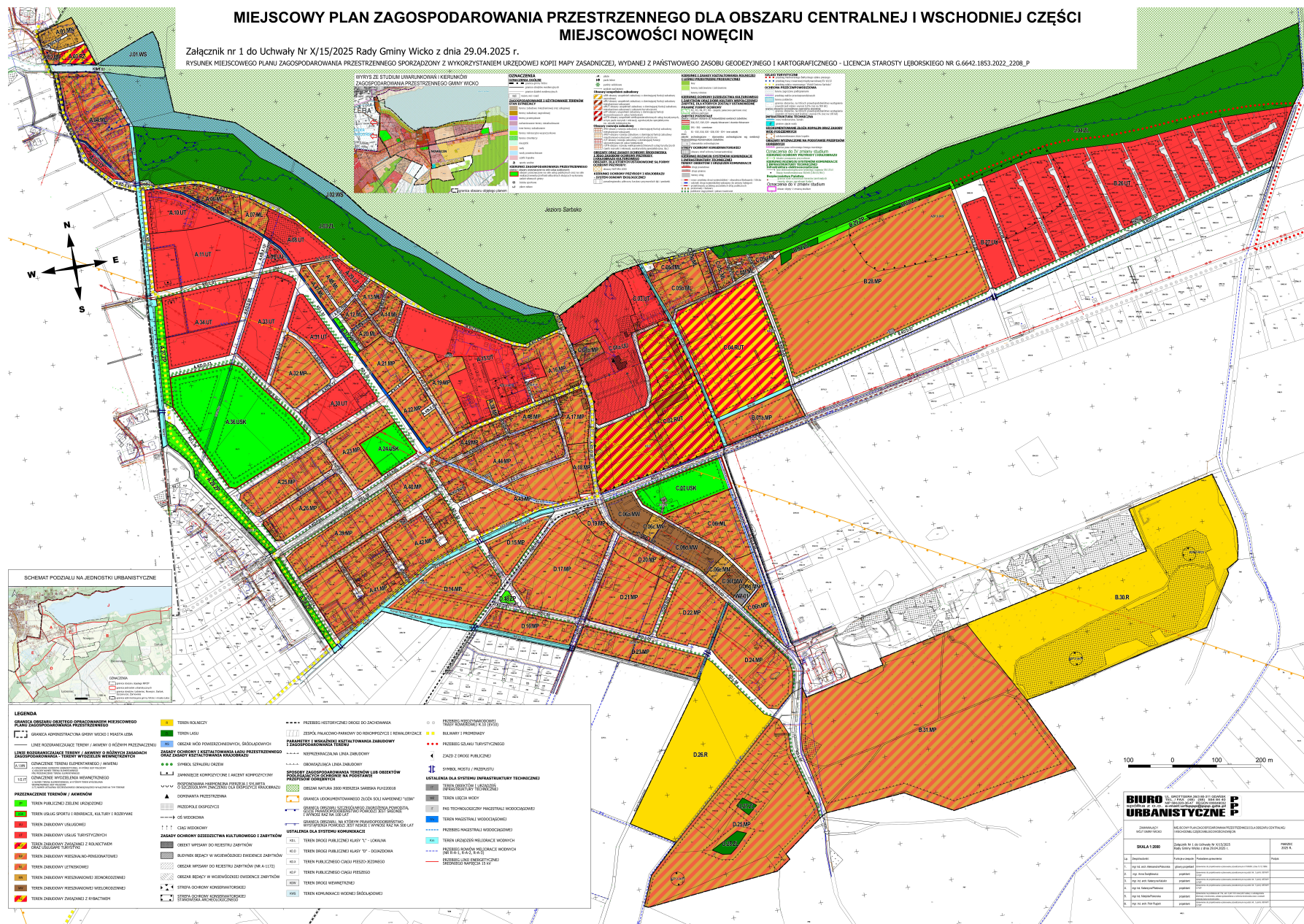
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY WICKO

Jacek Stanuch

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU CENTRALNEJ I WSCHODNIEJ CZĘŚCI
MIJSCOWOŚCI NOWĘCIN**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr X/15/2025 Rady Gminy Wicko z dnia 29.04.2025 r.

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SPORZĄDZONY Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ, WYDANEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO - LICENCJA STAROSTY LĘBORSKIEGO NR G.6642.1853.2022_2208_P



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/15//2025

Rady Gminy Wicko

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

- dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

centralnej i wschodniej części miejscowości Nowęcín w gminie Wicko

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Wicko rozstrzyga następująco w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej centralnej i wschodniej części miejscowości Nowęcín, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wicko:

Uwaga 1

Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 1 w wykazie uwag z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz numerem 1 w wykazie uwag z powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi: zmiana przebiegu linii zabudowy (granic zabudowy) na działkach nr 245/13 oraz 245/16 obr. Nowęcín. Wnioskowana zmiana ma na celu zwiększenie możliwości zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do złożonej uwagi; uwaga powtórzona w okresie powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu z wnioskiem o wskazanie granic zabudowy zgodnie z zapisami dotyczącymi granic zabudowy od dróg.

2. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr 245/13 oraz 245/16 obr. Nowęcín, na terenie oznaczonym w projekcie planu jako C.02.RUT.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wicko odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wicko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wicko, który nie uwzględnił uwagi, kierując się następującymi przesłankami i efektem podjętych działań:

1. Wójt Gminy Wicko uwzględnił uwagę wniesioną w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 22 lipca 2024 r.) i skierował zmieniony projekt planu do powtórnych uzgodnień, z uwagi na fakt, że cały teren obejmujący zespół folwarczny, wraz z oborą, stodołą i gołębnikiem to zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i objęte ochroną konserwatorską. Pismem znak ZND.5150.42.2024.KB z dnia 10.10.2024 r.

2. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia i wskazał warunek uzgodnienia w zakresie przebiegu linii zabudowy na terenie C.02.RUT. Projekt został uzgodniony po wniesieniu zmian spełniających warunki uzgodnienia: postanowienie pismo znak ZND.5150.42-2.2024.KB z dnia 13.11.2024 r. Wskazane przez PWKZ linie zabudowy częściowo uwzględniają uwagę wniesioną w okresie pierwszego wyłożenia projektu mpzp do publicznego wglądu, a teren w granicach ustalonych w planie linii zabudowy został znacząco powiększony.

3. W okresie powtórnego wyłożenia projektu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 31 stycznia 2025 roku) uwaga dotycząca zmiany linii zabudowy została wniesiona powtórnie. Wobec jednoznacznego stanowiska PWKZ w sprawie warunków na jakich dokona uzgodnienia projektu planu przedstawionego w piśmie znak ZND.5150.42.2024.KB z dnia 10.10.2024 r., Wójt Gminy Wicko nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga nr 2

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 3 w wykazie uwag z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Treść uwagi: wnoszący uwagę wnosi o:

- zmianę w planie zagospodarowania przeznaczenia części dróg nr 233 i 612 na działki oraz sprzedaż wyłącznie na parking z zachowaniem służebności dla gminy, aby w razie awarii infrastruktury (media biegnące w drodze) można było prowadzić niezbędne prace;
- usunięcie z planu szpaleru drzew planowanego wzdłuż tych dróg, gdyż drzewa te mogą przeszkadzać w przypadku sprzedaży terenu na parking.

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr 233 i 612 obr. Nowęcín na terenie oznaczonym w projekcie planu jako KDL.10

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wícko odrzuca powyższą uwagęUzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wícko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójtá Gminy Wícko, który nie uwzględnił uwagi wniesionej w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 22 lipca 2024 r.), z uwagi na następujące okoliczności:

Droga oznaczona w planie jako KDL.10 jest fragmentem historycznej sieci drogowej, tzw. Droga do Lucina. Jest ona drogą publiczną zapewniającą bardzo ważne powiązania centrum Nowęcína z istniejącymi i projektowanymi terenami usług turystycznych oraz z projektowanym przystankiem zintegrowanym w ramach prac modernizacyjnych na linii kolejowej nr 229. W ciągu tej drogi przebiega także infrastruktura komunalna. Wobec powyższego zachowanie ciągłości tej drogi stanowi istotny element układu komunikacyjnego Nowęcína. W terminie wyznaczonym w okresie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (do 31 stycznia 2025 roku) do przyjętego rozwiązania, nie wpłynęły uwagi.

Uwaga 3

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 4 w wykazie uwag z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Treść uwagi: Wnoszący uwagę wnosi o zmianę wskaźników:

- zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do wartości 0,5;
- zmniejszenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do wartości 50%;
- zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do wartości 0,6.

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr 423 i 424, obr. Nowęcín, na terenie oznaczonym w projekcie planu jako C.05c.ML

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wícko odrzuca powyższą uwagęUzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wícko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójtá Gminy Wícko, który nie uwzględnił uwagi wniesionej w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 22 lipca 2024 r.) kierując się następującymi przesłankami:

W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zastosowano wskaźniki zapewniające kontynuację ustaleń dotychczas obowiązującego planu, przyjętego uchwałą Nr XVIII/66/2016 Rady Gminy Wícko z dnia 28.06.2016 r. (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 08.08.2016 r. poz. 2857 Data wejścia w życie: 23.08.2026 r.). Dla terenu C.05c.ML oraz dla terenów sąsiednich o tym samym przeznaczeniu zostały ustalone i nadal obowiązują następujące wskaźniki:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4.

W projekcie planu dla terenów C.05b.ML, C.05c.ML, C.05d.ML, C.05e.ML, C.05f.ML, C.05g.ML zastosowano wskaźniki zapewniające kontynuację ustaleń dotychczas obowiązującego planu. Przyjęte rozwiązanie zapewnia ochronę praw nabytych właścicieli nieruchomości sąsiednich, w zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek, ustalonych w dotychczas obowiązującym mpzp. Przyjęta zasada ma na celu utrzymanie stabilnych warunków na rynku nieruchomości, a co za tym idzie wykluczeniem prawdopodobieństwa pojawienia się sytuacji gdzie zmiana ustaleń planu skutkowałaby obniżeniem wartości nieruchomości zagospodarowanych zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Legalnie zrealizowane zagospodarowanie i zabudowa na tych terenach winny być zgodne ze wskaźnikami ustalonymi w dotychczas obowiązującym planie.

W terminie wyznaczonym w okresie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (do 31 stycznia 2025 roku) do przyjętego rozwiązania, nie wpłynęły uwagi.

Uwaga 4

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 5 w wykazie uwag z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Treść uwagi: zmiana przebiegu linii zabudowy od strony Kanału Noweńskiego, którą w projekcie planu określono na 6 metrów od granicy działki i przybliżenie linii zabudowy do 3 metrów od granicy działki z działką Kanału Noweńskiego.

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 235/48 obr. Noweńcin, na terenie oznaczonym w projekcie planu jako D.23.MP.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wicko odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wicko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wicko, który nie uwzględnił zarówno uwagi wniesionej w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 22 lipca 2024 r.) kierując się następującymi przesłankami:

1. Działka nr 235/48 obr. Noweńcin przylega do Kanału Noweńskiego, który zalicza się do urządzeń melioracji wodnych objętych państwową ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów. Ze względu na konieczność zapewnienia warunków dla prawidłowej eksploatacji Kanału Noweńskiego oraz niezakłóconego funkcjonowania systemu odwadniania polderu Noweńskiego, sposób zagospodarowania działek przylegających do niego jest regulowany ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Zgodnie z obowiązującym mpzp przyjętym Uchwałą Nr IV/6/99 Rady Gminy Wicko z dnia 26.01.1999 r. (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 42 z 04.05.1999 r., poz. 176) działka nr 235/48 obr. Noweńcin położona jest na terenie 3MP, na którym wyznaczono pas zieleni izolacyjnej wiatrochronnej o szerokości 10 m. przebiegający wzdłuż Kanału Noweńskiego, z obowiązkiem indywidualnego zagospodarowania terenu wysoką i niską zielenią przez właścicieli poszczególnych nieruchomości.

3. Uznając, że rozwiązanie przyjęte w obowiązującym planie nadmiernie ingeruje w sferę prywatnego interesu właściciela nieruchomości, zachowując zasadę proporcjonalności zakresu tej ingerencji w stosunku celu publicznego, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części miejscowości Noweńcin, między innymi na wniosek właścicieli działek sąsiednich, zmniejszono szerokość pasa terenu wyłączanego z zabudowy przy Kanale Noweńskim. W projekcie planu określono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od Kanału Noweńskiego. Ustalenie to dotyczy wszystkich nieruchomości znajdujących się przy Kanale Noweńskim w granicach terenów oznaczonych w projekcie planu jako D.23.MP (przy ul. Kwiatowej) i D.16.MP (przy ul. Piaskowej).

Uwaga 5

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 6 w wykazie uwag z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Treść uwagi: Wnoszący uwagę wnoszą o zmianę przebiegu linii zabudowy od strony Kanału Noweńskiego, którą w projekcie planu określono na 6 metrów od granicy działki i przybliżenie linii zabudowy do 3 metrów od granicy działki.

3. Oznaczenie nieruchomości, których dotyczą uwagi: działka nr 235/47 obr. Noweńcin, położona na terenie oznaczonym w projekcie planu jako D.23.MP.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wicko odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wicko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wicko, który nie uwzględnił uwagi wniesionej w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 22 lipca 2024 r.) kierując się następującymi przesłankami:

Zgodnie z obowiązującym mpzp przyjętym Uchwałą Nr IV/6/99 Rady Gminy Wicko z dnia 26.01.1999 r. (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 42 z 04.05.1999 r., poz. 176) działka nr 235/48 obr. Noweńcin położona jest na terenie 3MP, na którym wyznaczono pas zieleni izolacyjnej wiatrochronnej o szerokości 10 m. przebiegający wzdłuż Kanału Noweńskiego, z obowiązkiem indywidualnego zagospodarowania terenu wysoką i niską zielenią przez właścicieli poszczególnych nieruchomości. Kanał Noweński zalicza się do urządzeń melioracji wodnych objętych państwową ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów. Ze względu na konieczność zapewnienia warunków dla prawidłowej eksploatacji Kanału Noweńskiego oraz niezakłóconego funkcjonowania systemu odwadniania polderu Noweńskiego, w projekcie planu określono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od Kanału Noweńskiego. Ustalenie to dotyczy wszystkich nieruchomości znajdujących się przy Kanale Noweńskim w granicach terenów oznaczonych w projekcie planu jako D.23.MP (przy ul. Kwiatowej) i D.16.MP (przy ul. Piaskowej). W terminie wyznaczonym w okresie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (do 31 stycznia 2025 roku) do przyjętego rozwiązania, nie wpłynęły uwagi.

Uwaga 6

Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 8.1 w wykazie uwag z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi: Wnoszący uwagę wnoszą o zmianę przebiegu linii zabudowy od strony Kanału Noweńskiego, którą w projekcie planu określono na 6 metrów od granicy działki i przybliżenie linii zabudowy do 3 metrów od granicy działki.

2. Oznaczenie nieruchomości, których dotyczą uwagi: działka nr 235/45 obr. Noweńcin, obr. Noweńcin, położona w granicach terenu oznaczonego w projekcie planu jako D.23.MP.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wicko odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wicko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wicko, który nie uwzględnił uwagi wniesionej w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 22 lipca 2024 r.) kierując się następującymi przesłankami:

Zgodnie z obowiązującym mpzp przyjętym Uchwałą Nr IV/6/99 Rady Gminy Wicko z dnia 26.01.1999 r. (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 42 z 04.05.1999 r., poz. 176) działka nr 235/48 obr. Noweńcin położona jest na terenie 3MP, na którym wyznaczono pas zieleni izolacyjnej wiatrochronnej o szerokości 10 m. przebiegający wzdłuż Kanału Noweńskiego, z obowiązkiem indywidualnego zagospodarowania terenu wysoką i niską zielenią przez właścicieli poszczególnych nieruchomości. Kanał Noweński zalicza się do urządzeń melioracji wodnych objętych państwową ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów. Ze względu na konieczność zapewnienia warunków dla prawidłowej eksploatacji Kanału Noweńskiego oraz niezakłóconego funkcjonowania systemu odwadniania polderu Noweńskiego, w projekcie planu określono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od Kanału Noweńskiego. Ustalenie to dotyczy wszystkich nieruchomości znajdujących się przy Kanale Noweńskim w granicach terenów oznaczonych w projekcie planu jako D.23.MP (przy

ul. Kwiatowej) i D.16.MP (przy ul. Piaskowej). W terminie wyznaczonym w okresie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (do 31 stycznia 2025 roku) do przyjętego rozwiązania, nie wpłynęły uwagi.

Uwaga 7

Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 8.2 w wykazie uwag z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi: Uwaga dotyczy zlikwidowania / zasypania ślepego rowu przebiegającego na terenie działki nr 235/45. Rów przebiega pod ul. Kwiatową, ale jest ślepy, nie jest używany, nie spełnia wcale swojej funkcji. Po drugiej strony ul. Kwiatowej rów jest zasypany.

2. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 235/45 obr. Nowęcín , ul. Kwiatowa, położona na terenie oznaczonym w projekcie planu jako D.23.MP.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wicko odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wicko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wicko, który nie uwzględnił uwagi wniesionej w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 22 lipca 2024 r.), kierując się następującymi przesłankami:

Przez teren D.23.MP przebiega rów melioracji wodnych R-4, oznaczony na rysunku projektu planu odpowiednim symbolem. Rów R-4 zalicza się do urządzeń melioracji wodnych objętych państwową ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów. Dla urządzeń melioracji wodnych obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 5 zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - ustalenia dotyczące urządzeń melioracji wodnych, w tym między innymi, ustalenie zgodnie z którym dopuszcza się przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracji wodnych przy zachowaniu prawidłowego funkcjonowania całego układu. W terminie wyznaczonym w okresie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (do 31 stycznia 2025 roku) do przyjętego rozwiązania, nie wpłynęły uwagi.

Uwaga 8

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 9.2 w wykazie uwag z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Treść uwagi: Wykreślenie/usunięcie treści części zapisu w § 73 ust. 1. pkt.2) o treści: wyklucza się obiekty hotelarskie takie jak: /.../ miejsca na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych, domki turystyczne lub zespoły domków turystycznych"

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki Nr 245/5, 245/3, 245/17 obr. Nowęcín, teren oznaczony w projekcie planu w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu(w dniach od 27 maja 2024 r. do 27 czerwca 2024 r.) jako C.01.UU,

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wicko odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wicko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wicko, który nie uwzględnił uwagi wniesionej w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 22 lipca 2024 r.), zważywszy następujące okoliczności:

1. Wójt Gminy Wicko uwzględnił wcześniejszą uwagę tej samej osoby wnoszącej uwagi, oznaczoną w wykazie uwag z pierwszego wyłożenia jako 9.1, skutkiem czego dla obszaru obejmującego działki Nr 245/5, 245/3, 245/17 obr. Nowęcín wyodrębniono w projekcie planu osobny teren elementarny, oznaczony jako C.01b.MP – teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej.

2. Ustalenia planu dla części terenu C.1b.MP obejmującej działkę nr 245/5 obr. Nowęcín uwzględniają postanowienia PWKZ w Gdańsku o/Słupsk zawarte w wydanych decyzjach:

- 1) nr ZND-I.5142.1.2012.KM-P z dnia 21.04.2012 r.,
- 2) Nr ZND-II.5152.11.2014.DS z dnia 03.02.2014r.,
- 3) Nr ZND-1.5142.1.2014.KM-P z dnia 21.03.2014r., - pozwalającą „na budowę obiektów mieszkalnych, altany oraz ogrodzenia na działce nr 245/5 na terenie założenia pałacowo-parkowego w Nowęcinnie, gmina Wicko;

3. Ustalenia planu dla części terenu C.1b.MP obejmującej działkę nr 245/5 obr. Nowęcinn uwzględniają zamierzenia inwestycyjne wnoszącego uwagę wskazane we wnioskach do Starosty Lęborskiego w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, w których wnoszący uwagę ubiegał się o pozwolenia na budowę na realizację następujących rodzajów obiektów: budynku mieszkalnego jednorodzinnego rekreacji letniej, budynku gospodarczego wystawienniczego i mieszkalnego rekreacji letniej oraz altany ogrodowej. Ze względu na niezgodność z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego wnoszący uwagę nie uzyskał pozwolenia na budowę: decyzja odmowna Starosty Lęborskiego nr 68/15 znak B.6740.646.2014 z dnia 02.02.2015 r. Decyzja ta została zaskarżona przez wnoszącego uwagę do Wojewody Pomorskiego. Wojewoda Pomorski decyzją z dnia 23 marca 2015 roku znak WI-IV.7840.3.13.2015.ES, utrzymał w mocy decyzję Starosty o odmowie wydania pozwolenia na budowę dla budynków mieszkalnych na działce nr 245/5 obr. Nowęcinn. Decyzją Starosty Lęborskiego nr 251/15 z dnia 07.05.2015 roku wnoszący uwagę uzyskał pozwolenie na budowę budynku gospodarczego na działce nr 245/5 obr. Nowęcinn, który został zrealizowany.

4. Na całym obszarze objętym planem na terenach o funkcji MP, zgodnie z treścią zawartą w § 4 ust. 2 wyklucza się obiekty hotelarskie takie jak: kempingi, pola biwakowe, miejsca na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych, domki turystyczne lub zespoły domków turystycznych. Powyższy zapis jest zgodny z decyzją PWKZ nr ZND-I.5142.1.2012.KM-P z dnia 21.04.2012 r., w której Pomorski Wojewódzki Konserwator zabytków zatwierdził planowany przez Inwestora projekt zagospodarowania terenu, zgodnie z którym realizacja zamierzenia inwestycyjnego wnoszącego uwagi skutkuje likwidacją części istniejących domków turystycznych.

Przyjęte rozwiązania zostały uzgodnione przez PWKZ delegatura w Słupsku postanowieniem pismo znak ZND.5150.42-2.2024.KB z dnia 13.11.2024 r. W terminie wyznaczonym w okresie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (do 31 stycznia 2025 roku) do przyjętego rozwiązania, nie wpłynęły uwagi.

Uwaga nr 9

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwagi oznaczone numerem 9.5 i 9.8, w wykazie uwag z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 22 lipca 2024 r.) oraz uwaga oznaczona numerem 2.4 w wykazie uwag z powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag do 31 stycznia 2025 roku).

2. Treść uwagi: Wykreślenie/usunięcie treści zapisu „na całym obszarze obowiązuje zakaz sytuowania nowej zabudowy; dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy” i zastąpienie zapisem o treści: ”Na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako działki: 245/5,245/3,245/17 dopuszcza się lokalizację trzech budynków, tj. budynku mieszkalnego głównego w części północno-zachodniej działki, budynku gospodarczego - mieszkalnego w części południowo zachodniej działki i altany w części północnej działki. (...);

- a) dla budynku mieszkalnego głównego maksymalne wymiary wynoszą 10m na 18 m, wysokość 9,5 m;
- b) dla budynku gospodarczego - mieszkalnego wymiary wynoszą 6m na 12m, wysokość 6,5 m;
- c) dla altany wymiary wynoszą 8 m na 6 m, wysokość 4 m;

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr 245/5, 245/3, 245/17 obr. Nowęcinn na terenie oznaczonym w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w okresie od 27 maja 2024 r. do 27 czerwca 2024 r. C.01.UU oraz jako C.01b.MP w projekcie planu powtórnie wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 3 grudnia 2024 r. do 10 stycznia 2025 r.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wicko odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi:

Rada Gminy Wicko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wicko, który nie uwzględnił wniesionej uwagi zważywszy następujące okoliczności i efekty działań podjętych w procedurze sporządzania projektu miejscowego planu centralnej i wschodniej części miejscowości Nowęcín:

1. Wójt Gminy Wicko uwzględnił uwagę wniesioną w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 22 lipca 2024 r.). W związku z faktem, że wszystkie działki nr 245/5, 245/3, 245/17 obr. Nowęcín znajdują się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem A – 1172, którym jest zespół pałacowo – parkowy, objęty ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wprowadzone w projekcie planu zmiany wymagały uzgodnienia PWKZ w Słupsku.

2. Pismem znak WZ.6721.1.2022.KZ z dnia 23.09.2024 r. Wójt Gminy Wicko wystąpił o uzgodnienie projektu planu zmienionego w zakresie uwzględniającym wniesioną uwagę. Pismem znak ZND.5150.42.2024.KB z dnia 10.10.2024 r. PWKZ delegatura w Słupsku odmówił uzgodnienia i jako warunek uzgodnienia wskazał wprowadzenie do ustaleń szczegółowych dla terenu C.01b.MP zawartych w §74 zapisów ustalających gabaryty obiektów w następującym brzmieniu: „W §74 ust. 4 należy zachować obowiązujące Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tj.: pkt 2) lit. a) dla budynku mieszkalnego wysokość budynku: 8,5 m, pkt 3) lit a) dla budynku gospodarczego mieszkalnego wysokość budynku: 5,5m.” Pismem znak WZ.6721.1.2022.KZ z dnia 28.10.2024 r. Wójt Gminy Wicko wystąpił powtórnie o uzgodnienie projektu planu. Postanowieniem pismo znak ZND.5150.42-2.2024.KB z dnia 13.11.2024 r. Pomorski Wojewódzki Konserwator delegatura w Słupsku uzgodnił przedłożony projekt. Projekt został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w brzmieniu nie uwzględniającym uwagi wniesionej w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. .

W terminie wyznaczonym w okresie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (do 31 stycznia 2025 roku) do przyjętego rozwiązania powtórnie wpłynęła uwaga. Wobec odmowy uzgodnienia rozwiązań wskazanych w uwadze pozostaje ona nieuwzględniona.

Uwaga nr 10

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwagi oznaczone numerem 9.7 i 9.12 w wykazie uwag z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 22 lipca 2024 r.) oraz numerem 2.3 w wykazie uwag z powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag do 31 stycznia 2025 roku).

2. Treść uwagi:

- w brzmieniu wskazanym w uwagach nr 9.7 i 9.12 –usunięcie zapisu z treści wyłożonego planu miejscowego: „dla obszaru C.01.UU wymaga się sporządzenia projektu rekompozycji i rewaloryzacji parku dworskiego, o którym mowa w § 7”.
- w brzmieniu wskazanym w uwadze 2.3 - usunięcie zapisu zawartego w § 74 ust. 2. pkt 4) „dla obszaru C.01b.MP wymaga się sporządzenia projektu rekompozycji i rewaloryzacji parku dworskiego, o którym mowa w § 7”. Zaskarżony zapis projektant planu może umieścić w ustaleniach ogólnych jako określający obowiązek skierowany do wykonania przez organ konserwacji zabytków, tj. PWKZ w Gdańsku albo/i organ władzy samorządowej, tj. Gminę Wicko i/lub powiat lęborski.

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr 245/5, 245/3, 245/17 obr. Nowęcín na terenie oznaczonym w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w okresie od 27 maja 2024 r. do 27 czerwca 2024 r. C.01.UU oraz jako C.01b.MP w projekcie planu powtórnie wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 3 grudnia 2024 r. do 10 stycznia 2025 r.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wicko odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wicko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wicko, który nie uwzględnił wniesionej uwagi zważywszy następujące okoliczności i efekty działań podjętych w procedurze sporządzania projektu miejscowego planu centralnej i wschodniej części miejscowości Nowęcín:

1. Wójt Gminy Wicko wprowadził do projektu planu zmiany żądane w uwadze wniesionej w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 22 lipca 2024 r.). W związku z faktem, że wszystkie działki nr 245/5, 245/3, 245/17 obr. Nowęcín znajdują się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem A – 1172, którym jest zespół pałacowo – parkowy, objęty ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wprowadzone w projekcie planu zmiany wymagały uzgodnienia PWKZ w Słupsku.

2. Pismem znak WZ.6721.1.2022.KZ z dnia 23.09.2024 r. Wójt Gminy Wicko wystąpił o uzgodnienie projektu planu zmienionego w zakresie uwzględniającym wniesioną uwagę. Pismem znak ZND.5150.42.2024.KB z dnia 10.10.2024 r. PWKZ delegatura w Słupsku odmówił uzgodnienia i jako warunek uzgodnienia wskazał wprowadzenie zapisu w brzmieniu: „dla obszaru C.01b.MP wymaga się sporządzenia projektu rekompozycji i rewaloryzacji parku dworskiego, o którym mowa w § 7” do ustaleń szczegółowych dla terenu C.01b.MP zawartych w §74. Pismem znak WZ.6721.1.2022.KZ z dnia 28.10.2024 r. Wójt Gminy Wicko wystąpił повторно o uzgodnienie projektu planu. Postanowieniem pismo znak ZND.5150.42-2.2024.KB z dnia 13.11.2024 r. Pomorski Wojewódzki Konserwator delegatura w Słupsku uzgodnił przedłożony projekt. Projekt został повторно wyłożony do publicznego wglądu w brzmieniu nie uwzględniającym uwagi wniesionej w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

3. W terminie wyznaczonym w okresie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (do 31 stycznia 2025 roku) do przyjętego rozwiązania повторно wpłynęła uwaga. Wobec odmowy uzgodnienia rozwiązań wskazanych w uwadze pozostaje ona nieuwzględniona.

Uwaga 11

1. Numer uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 11.1 w wykazie uwag z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz numerem 8.1 w wykazie uwag z повторnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Treść uwagi: przywrócenie drogi opisanej w aktualnie obowiązującym planie symbolem KD.D.11. Możliwość dojazdu do nieruchomości, tj. działki nr 762/1, również ze strony południowej pozwoli w pełni wykorzystać jej potencjał oraz zrealizować zamierzenie budowlane.

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: część działki 53/3 obr. Nowęcín na terenie oznaczonym w projekcie planu jako A.34.UT.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wicko odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wicko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wicko, który nie uwzględnił uwagi wniesionej w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 22 lipca 2024 r.). Uwaga została повторzona w terminie wyznaczonym w okresie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (do 31 stycznia 2025 roku), i również nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Wicko, który uzasadnia swoje stanowisko następująco: w projekcie planu przyjęto rozwiązania zapewniające obsługę komunikacyjną działki nr 762/1 obr. Nowęcín od strony istniejącej drogi publicznej oznaczonej w planie jako KD.L.01. Jest to rozwiązanie prawidłowe także ze względu na racjonalizację kosztów utrzymania gminnego układu drogowego.

Uwaga 12

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwagi oznaczone numerem 11.2 w wykazie uwag z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 22 lipca 2024 r.)

2. Treść uwagi: Wnoszący uwagę wnosi o umożliwienie budowy pensjonatów, moteli, domów z pokojami na wynajem czy zespołu obiektów turystycznych na terenach zabudowy usług turystycznych. Zastosowane wskaźniki zagospodarowania terenu m.in. dla jednostek planu A.08.UT, A.33.UT, A.34.UT są nieodpowiednie (za niskie parametry) dla tego typu zabudowy oraz rozszerzenie zapisów MPZP tak, aby umożliwić realizację takich obiektów, jak obiekty rekreacji indywidualnej, domki turystyczne czy zespoły domków turystycznych.

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki położone na terenach oznaczonych w projekcie planu jako: A.08.UT, A.33.UT, A.34.UT.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wicko odrzuca powyższą uwagęUzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wicko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wicko, który nie uwzględnił wniesionych uwag uzasadniając swoje stanowisko następująco:

1. Usługi hotelarskie zdefiniowane są w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1944). W art. 36 ww ustawy ustala się następujące rodzaje obiektów hotelarskich: 1) hotele, 2) motele, 3) pensjonaty, 4) kempingi, 5) domy wycieczkowe, 6) schroniska młodzieżowe, 7) schroniska, 8) pola biwakowe. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 4. Przeznaczenie terenów ust. 4 na terenach A.08.UT, A.33.UT, A.34.UT dopuszcza się wymienione w uwadze rodzaje obiektów hotelarskich za wyjątkiem nowych kempingów, pól biwakowych, miejsc na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych, domków turystycznych lub zespołów domków turystycznych.

2. Zarówno w zakresie przeznaczenia terenów, jak i wskaźników zabudowy ustalenia projektu planu stanowią kontynuację ustaleń dotychczas obowiązującego planu przyjętego uchwałą nr III/27/2018 Rady Gminy Wicko z dnia 18 grudnia 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Nowęcina, położonej na północ od ul. Łebskiej; publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 stycznia 2019 roku, poz. 258.

Uwaga 13

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 11.3 w wykazie uwag z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Treść uwagi: Wnoszący uwagę wnosi o usunięcie zapisu dotyczącego maksymalnej powierzchni zabudowy jednego budynku liczonej po obrysie ścian zewnętrznych lub zwiększenie tego parametru do 1 800 m².

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki położone na terenie oznaczonym w projekcie planu jako: A.08.UT.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wicko odrzuca powyższą uwagęUzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wicko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wicko, który nie uwzględnił uwagi wniesionej w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 22 lipca 2024 r.), kierując się następującymi przesłankami:

Strukturę przestrzenną Nowęcina określa system przestrzeni publicznych, decydujący o wizerunku miejscowości. Jednym z jego elementów jest bulwar zachodni, prowadzący ul. Jeziorną wzdłuż Jeziora Sarbsko do Pałacu w Nowęcinie, dalej ul. Brzegową prowadzi do wschodniej części Nowęcina. Kształtowanie harmonijnej zabudowy i zagospodarowania na terenach przylegających do ul. jeziornej wymaga więc szczególnej staranności w celu uzyskania przestrzeni o wysokiej jakości dlatego na terenie A.08.UT ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy jednego budynku, liczoną po obrysie ścian zewnętrznych w wysokości 350m². W terminie wyznaczonym w okresie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (do 31 stycznia 2025 roku) do przyjętego rozwiązania, nie wpłynęły uwagi.

Uwaga 14

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwagi oznaczone numerami 2.1 i 2.5 w wykazie uwag z powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Treść uwagi: uwaga dotyczy: § 74; w zakresie błędnego określenia nazwy jednostki elementarnej, błędnego oznaczenia funkcji w planie dla terenu elementarnego C.01b. i przeznaczenia terenu w planie: teren zabudowy mieszkalno- pensjonatowej MP. Żądana zmiana to:

- 1) oznaczenie terenu C.01b.MW/UU przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 2 ust.2. pkt 7) lit. i) - dla przeznaczenia głównego (funkcji w planie) MW i w § 2 ust.2. pkt 7) lit. c)- dla przeznaczenia uzupełniającego (funkcji

w planie) UU". W dotychczas obowiązującym mpzp, jak i w wyłożonym projekcie planu, konsekwentnie używane jest określenie: „budynek mieszkalny główny”. Co do swej istoty, „budynek mieszkalny główny” jest budynkiem wielorodzinnym, na co wskazują również jego parametry/ gabaryty obiektu: długość 18 metrów, szerokość 10 metrów, wysokość 9,5 metra/8,5 metra. Posiadana nazwa jak i gabaryty obiektu wykluczają jego zakwalifikowanie jako budynek jednorodzinny.

- 2) usunięcie zapisu w § 74 ust.1. pkt.1) w rozszerzeniu do § 4 ust.2. pkt. 1) lit. a), jako sprzecznego ze stanem faktycznym i prawnym. „Budynek mieszkalny główny” nie jest budynkiem jednorodznym: MP w rozumieniu planu, ale jest budynkiem wielorodzinnym: MW. W związku z tym nieuprawnione i błędne jest określenie przez projektantów planu funkcji dla terenu elementarnego na którym znajdują się działki: 245/5, 245/3, 245/17: funkcji MP w sytuacji, gdy sprawą oczywistą jest, że prawidłowo określona funkcja podstawowa nosi oznaczenie literowe: MW uzupełnione posiadaną wcześniej funkcją uzupełniającą: UU. W łącznym wymiarze dla terenu elementarnego oznaczenie literowe powinno brzmieć: C.01b.MW/UU.

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 245/5, obr. Nowęcín na terenie oznaczonym w projekcie planu jako C.01b.MP.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wícko odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wícko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójt Gminy Wícko, który nie uwzględnił wniesionej uwagi zważywszy następujące okoliczności i efekty działań podjętych w procedurze sporządzania projektu miejscowego planu centralnej i wschodniej części miejscowości Nowęcín:

1. W uwagach złożonych w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wnoszący uwagę wnioskował o:

- ustalenie przeznaczenia terenu: teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej - uwaga oznaczone w wykazie uwag z pierwszego wyłożenia numerem 9.1;
- ustalenie gabarytów dopuszczonej zabudowy dopuszczonej posiadanymi decyzjami PWKZ - uwaga oznaczone w wykazie uwag z pierwszego wyłożenia numerem 9.4 i 9.5.

Cały teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem A – 1172, którym jest zespół pałacowo – parkowy, objęty ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wobec czego wszystkie zmiany w projekcie planu wymagały uzgodnienia PWKZ w Słupsku.

2. Ustalając przeznaczenie terenu: C.01b.MP – teren zabudowy mieszkalno pensjonatowej Wójt Gminy Wícko uwzględnił w tym zakresie wniesione uwagi, oraz gabaryty i funkcje obiektów, które wnoszący uwagę zamierzał zrealizować.

3. Na podstawie dokumentów złożonych przez wnoszącego uwagę w okresie pierwszego wyłożenia Wójt Gminy Wícko ustalił, że wnoszący uwagę ubiegał się o pozwolenia na budowę na realizację następujących rodzajów obiektów: budynku mieszkalnego jednorodzinnego rekreacji letniej, budynku gospodarczego wystawienniczego i mieszkalnego rekreacji letniej oraz altany ogrodowej. Ze względu na niezgodność z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego wnoszący uwagę nie uzyskał pozwolenia na budowę: decyzja odmowna Starosty Lęborskiego nr 68/15 znak B.6740.646.2014 z dnia 02.02.2015 r. Decyzja ta została zaskarżona przez wnoszącego uwagę do Wojewody Pomorskiego. Wojewoda Pomorski decyzją z dnia 23 marca 2015 roku znak WI-IV.7840.3.13.2015.ES, utrzymał w mocy decyzje Starosty o odmowie wydania pozwolenia na budowę dla budynków mieszkalnych na działce nr 245/5 obr. Nowęcín. Decyzją Starosty Lęborskiego nr 251/15 z dnia 07.05.2015 roku wnoszący uwagę uzyskał pozwolenie na budowę budynku gospodarczego na działce nr 245/5 obr. Nowęcín, który został zrealizowany.

Ponadto zauważyć należy, że:

- postanowieniem znak ZND.5150.42.2024.KB z dnia 10.10.2024 r. PWKZ w Słupsku nie uzgodnił gabarytów obiektu wskazanych w uwadze, jako warunek uzgodnienia wskazał dla budynku mieszkalnego wysokość budynku: 8,5 m. Postanowieniem - pismo znak ZND.5150.42-2.2024.KB z dnia 13.11.2024 r. PWKZ uzgodnił dla budynku mieszkalnego głównego maksymalne wymiary, które wynoszą: wysokość budynku: 8,5 m, rzut budynku: 10 m na 18 m.
- w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części miejscowości Nowęcina wnoszący uwagę nie wnioskował o dopuszczenie na działce nr 245/5 obr. Nowęcina możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a gabaryty budynku uzgodnionego przez PWKZ nie są wykładnią dla ustalania jego funkcji.

Uwaga nr 15

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 2.2 w wykazie uwag z powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Treść uwagi: uwaga dotyczy: § 74 ust. 2. pkt. 2) lit. a), § 74 ust. 2. pkt. 3)- w przedmiocie braku jednoznacznych i precyzyjnych rozstrzygnięć zawartych w wyłożonym projekcie planu co do przebiegu w terenie elementarnym nieprzekraczalnych linii zabudowy. Rysunek planu powinien w sposób obligatoryjny, pokazywać/ujawniać w sposób jednoznaczny dla skarżącego i przyszłych autorów projektów budowlanych szczegóły przebiegu na rysunku planu i w terenie „nieprzekraczalnych linii zabudowy”. Organ i projektanci planu zataili przed stroną wnoszącą niniejszą uwagę treść załącznika Nr 4 do planu.

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr 245/5, 245/3, 245/17 obr. Nowęcina na terenie oznaczonym w projekcie planu jako C.01b.MP.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wicko odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wicko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wicko, który nie uwzględnił wniesionej uwagi zważywszy następujące okoliczności:

1. Linie zabudowy ustalone w projekcie mpzp wyłożonym do publicznego wglądu są tożsame z tymi, które zawarte są w obowiązującym planie, przyjętym uchwałą Nr XXXII/183/2001 z dnia 2001-12-27 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-turystycznej w miejscowości Nowęcina gm. Wicko (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 26 z 2002-04-25, poz. 639), i które są znane wnoszącemu uwagę, gdyż między innymi były przedmiotem decyzji PWKZ wydanych na rzecz wnoszącego uwagę.

2. Linie zabudowy zostały jednoznacznie ustalone w projekcie planu, a rysunek projektu planu wyłożony do publicznego wglądu wskazywał linie zabudowy na terenie C.01b.MP, które zostały szczegółowo omówione z wnoszącym uwagę podczas dyskusji publicznej, z uwzględnieniem analizy porównawczej przebiegu linii zabudowy w obowiązującym m.p.z.p. jak i w projekcie planu.

3. Załącznik nr 4 do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierają utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbiór danych, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Jest on sporządzany na etapie kierowania projektu do rady Gminy celem jego uchwalenia. Na etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu załącznik nr 4 nie istnieje, o czym wnoszący uwagę był informowany podczas dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Uwaga nr 16

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 2.7 w wykazie uwag z powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Treść uwagi: oznaczenie działki 245/17 jako posiadającą funkcję IT. Działka nr 245/17 włączona została do terenu elementarnego C.01b.MP co jest zabiegiem całkowicie nieuprawnionym i wadliwym. Na działce tej znajdują się obiekty infrastruktury technicznej, zbiorniki bezodpływowe, przepompownie, sieci kanalizacyjne, sieci wodne, sieci elektryczne, sieci oświetleniowe, ogrodzenie, magazyn techniczny i garaż oraz kompostownik, a także utwardzenia drogowe. Wszystkie powyższe przesłanki nakazują oznaczenie działki 245/17 jako posiadającą funkcję IT, które to zgodnie z §2 ust. 1 pkt 13 lit a).

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 245/17 obr. Nowęcín na terenie oznaczonym w projekcie planu jako C.01b.MP.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wícko odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wícko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójtá Gminy Wícko, który nie uwzględnił wniesionej z uwagi na stan faktyczny i prawny działki nr 245/17 obr. Nowęcín. Istniejące zagospodarowanie na działce nr 245/17 obr. Nowęcín stanowi integralną część posesji wnoszącego uwagę, obejmującej łącznie działki nr 245/5, 245/3, 245/17 obr. Nowęcín. Na działce 245/17 obr. Nowęcín znajduje się infrastruktura techniczna w zakresie uzbrojenia działki budowlanej, o którym mowa w projekcie planu w § 14 ust 6. się zasady wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną. Również pozostałe, wymienione w uwadze zagospodarowanie takie jak sieci oświetleniowe, ogrodzenie, magazyn techniczny i garaż oraz kompostownik, a także utwardzenia drogowe jest integralnie powiązane z prawidłowym funkcjonowaniem budynków znajdujących się na posesji.

Uwaga 17

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 3 w wykazie uwag z powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Treść uwagi: wniosek o zmianę mpzp zgodnie z przedstawioną koncepcją (Wariant nr 1). Zgodnie z przedstawioną koncepcją wnioskowana zmiana rozwiązań przyjętych w projekcie planu winna polegać na: przeznaczeniu na cele nieleśne części działki nr 792 obr Nowęcín, stanowiącej własność Skarbu Państwa w zarządzie PGL Lasy Państwowe, przedłużeniu drogi oznaczonej w projekcie planu jako C.KD.X.02 i jej powiązanie z drogą C.KD.X.01 oraz powiększeniu terenu C.05c.ML w sąsiedztwie działek nr 423 i 424 obr. Nowęcín.

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: część działki nr 792 obr Nowęcín własność Skarbu Państwa w zarządzie PGL Lasy Państwowe, położona na terenie oznaczonym w projekcie planu jako J.04.ZL, w sąsiedztwie działek nr 423 i 424 obr. Nowęcín, stanowiących własność wnoszących uwagę, położonych na terenie oznaczonym w projekcie planu jako C.05c.ML.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wícko odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wícko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójtá Gminy Wícko, który nie uwzględnił wniesionej uwagi zważywszy następujące okoliczności i efekty działań podjętych w procedurze sporządzania projektu miejscowego planu centralnej i wschodniej części miejscowości Nowęcín:

1. Uwaga dotyczy przeznaczenia na cele nieleśne części działki nr 792 obr Nowęcín, stanowiącej własność Skarbu Państwa w zarządzie PGL Lasy Państwowe, przedłużenia drogi oznaczonej w projekcie planu jako C.KD.X.02 i jej powiązanie z drogą C.KD.X.01 oraz powiększenia terenu C.05c.ML w sąsiedztwie działek nr 423 i 424 obr. Nowęcín.

2. Pismem znak WZ.6721.1.2022.PJ z dnia 21 sierpnia 2023 roku Wójt Gminy Wícko podjął procedurę uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, między innymi dla części terenu oznaczonego w projekcie planu jako J.04.ZL stanowiącego grunt leśny w zarządzie PGL Lasy Państwowe (zachodnia część działki nr 792 obr. Nowęcín) – we wniosku był to teren oznaczony w projekcie planu symbolem B.29.ZP – teren publicznej zieleni urządzonej), stanowiący powiązanie pomiędzy istniejącym kąpieliskiem, a nowym wschodnim centrum Nowęcína planowanym na terenie B.27.UU.

3. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych dla przeznaczenie w m.p.z.p. gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiących własność Skarbu Państwa, wymagana jest zgoda Ministra Klimatu i Środowiska, po zasięgnięciu opinii Dyrektora RDLP w Gdańsku oraz Marszałka Województwa Pomorskiego. Pomimo wskazania, że zachodzi przesłanka „ważne względy społeczne”, uzasadniająca zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wniosek Wójta Gminy Wicko został zaopiniowany negatywnie przez:

- Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych – opinia pismo znak ZS.2210.1.9.2023.ML z dnia 25.09.2023 roku oraz opinia uzupełniająca pismo znak ZS.2210.1.9.2023.ML z dnia 01.03.2024 r.;
- Marszałka Województwa Pomorskiego – opinia pismo znak WBG-OGR.404.59.2.2023.AS z dnia 18.12.2023 roku, oraz opinia korekta – pismo znak WBG-OGR.404.59.3.2023.AS z dnia 1.03.2024 roku;

4. Decyzją znak DLŁ-WNL.8130.152.2023.MP z dnia 18.04.2024 r. Minister Klimatu i Środowiska odmówił wyrażenia zgody na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne 1,5049 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa stanowiących (całe działki ewidencyjne nr 251/1, 251/2 oraz część działek ewidencyjnych nr 792, 793/1 z obrębu ewidencyjnego 0008 Nowęcín, gmina Wicko, oznaczonych na załączonych do wniosku mapach, projektowanych pod teren publicznej zieleni urządzonej. W uzasadnieniu Minister podniósł, iż przedmiotowe grunty leśne stanowią lasy ochronne. Ponadto są to tereny cenne przyrodniczo, położone w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego oraz obszarów Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Zmiana przeznaczenia wnioskowanych gruntów leśnych znacznie zwiększy ryzyko degradacji tych obszarów poprzez zwiększenie antropopresji polegającej m.in. na niszczeniu roślinności, ograniczeniu możliwości żerowania ptaków oraz urbanizacji otoczenia jeziora.

Wobec braku zgody Ministra Klimatu i Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wymaganej przepisami wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Uwaga 18

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 5 w wykazie uwag z powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Treść uwagi: zmiana przebiegu linii zabudowy od strony Kanału Nowęcíńskiego, którą w projekcie planu określono na 6 metrów od granicy działki i przybliżenie linii zabudowy do 3 metrów od granicy działki z działką Kanału Nowęcíńskiego. Zgłaszana uwaga dotyczy linii zabudowy od strony Kanału Nowęcíńskiego a mianowicie faktu, iż w projekcie planu określono linię zabudowy na 6 metrów od granicy działki, co w ocenie wnoszących uwagę stanowi zbyt daleko idącą ingerencję w prawo własności właścicieli nieruchomości położonych w tymże obszarze. W związku z powyższym zwracam się z wnioskiem o zmianę planu we wspomnianym zakresie i zmniejszenie szerokości nałożonego ograniczenia linii zabudowy do 3 metrów (zamiast aktualnych 6 metrów), które to ograniczenie będzie w zupełności wystarczające dla zachowania celu publicznego i uwzględni także interesy właścicieli nieruchomości

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr 235/34 oraz 235/48 obr. Nowęcín, na terenie oznaczonym w projekcie planu jako D.23.MP.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wicko odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wicko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wicko, który nie uwzględnił zarówno uwagi wniesionej w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 22 lipca 2024 r.) jak i uwagi wniesionej w okresie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag do 31 stycznia 2025 roku), kierując się następującymi przesłankami:

1. Dla działek 235/34 i 235/48 obr. Nowęcín od 1999 roku obowiązuje ten sam, dotychczas nie zmieniany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym mpzp przyjętym Uchwałą Nr IV/6/99 Rady Gminy Wícko z dnia 26.01.1999 r. (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 42 z 04.05.1999 r., poz. 176) działki nr 235/48 i 235/34 obr. Nowęcín położone są na terenie 3MP, na którym wyznaczono pas zieleni izolacyjnej wiatrochronnej o szerokości 10 m. przebiegający wzdłuż Kanału Nowęcínskiego, z obowiązkiem indywidualnego zagospodarowania terenu wysoką i niską zielenią przez właścicieli poszczególnych nieruchomości.

2. Działki nr 235/48 i 235/34 obr. Nowęcín przylegają do Kanału Nowęcínskiego, który zalicza się do urządzeń melioracji wodnych objętych państwową ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów. Ze względu na konieczność zapewnienia warunków dla prawidłowej eksploatacji Kanału Nowęcínskiego oraz niezakłóconego funkcjonowania systemu odwadniania polderu Nowęcínskiego, sposób zagospodarowania działek przylegających do niego jest regulowany ustaleniami zarówno dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i projektu mpzp centralnej i wschodniej części miejscowości Nowęcín.

3. Uznając, że rozwiązanie przyjęte w obowiązującym planie nadmiernie ingeruje w sferę prywatnego interesu właściciela nieruchomości, zachowując zasadę proporcjonalności zakresu tej ingerencji w stosunku celu publicznego, organ sporządzający plan, którym jest Wójt Gminy Wícko, uznał, że bez szkody dla interesu publicznego można zbliżyć dopuszczalną zabudowę do granic działki Kanału Nowęcínskiego. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części miejscowości Nowęcín, między innymi na wniosek właścicieli działek sąsiednich, zmniejszono szerokość pasa terenu wyłączzonego z zabudowy przy Kanale Nowęcńskim i określono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od Kanału Nowęcínskiego. Ustalenie to dotyczy wszystkich nieruchomości znajdujących się przy Kanale Nowęcńskim w granicach terenów oznaczonych w projekcie planu jako D.23.MP (przy ul. Kwiatowej) i D.16.MP (przy ul. Piaskowej).

Uwaga nr 19

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 6.1 w wykazie uwag z powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Treść uwagi: Zmiana szerokości pasów drogowych A.KD.X.21 oraz A.KD.X.07 do szerokości 10 m kosztem terenu gminnego oznaczonego na rysunku planu A.29.UT.

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: drogi A.KD.X.21, A.KD.X.07 na terenie A.29.UT.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wícko odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wícko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wícko, który nie uwzględnił wniesionej uwagi, kierując się następującymi przesłankami:

1. Działka z której wydzielono drogi A.KD.X.21, A.KD.X.07, teren A.29.UT, a także działki na terenie sąsiednim A.48.ML (w tym działkę 819 obr. Nowęcín to jest działkę wnoszącego uwagę) została podzielona w okresie sporządzania projektu planu zgodnie z ustaleniami projektu planu.

2. Według stanu faktycznego na dzień wniesienia uwagi linie rozgraniczające dróg A.KD.X.21, A.KD.X.07 biegą po granicach działek. Drogi A.KD.X.21, A.KD.X.07 o szerokości w liniach rozgraniczających 7 m zapewniają prawidłowy dojazd do nowo wydzielonych działek budowlanych i odpowiedni do ich przeznaczenia standard obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 20

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 6.2 w wykazie uwag z powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Treść uwagi: Zmiana odległości linii zabudowy terenu A.29.UT do 6m, a przy jednej, dowolnej granicy obszaru do 8m oraz obniżenie parametrów intensywności zabudowy..

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: drogi A.KD.X.21, A.KD.X.07 na terenie A.29.UT.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wicko odrzuca powyższą uwagęUzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wicko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wicko, który nie uwzględnił wniesionej uwagi, kierując się następującymi przesłankami:

1. Na terenie A.29.UT w planie ustalono identyczne parametry i wskaźniki zabudowy jak na sąsiednim terenie A.48.ML, na którym znajduje się działka wnosząca uwagę, w tym

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,3;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 60 %;
- intensywność zabudowy: maksymalna 0,4.
- wysokość zabudowy do 7,5 m;

--- a także wskaźniki zapewnienia miejsc parkingowych wskazane w par. 9 ust. 2, które to miejsca parkingowe, zgodnie z ustaleniem planu, należy zapewnić na działce inwestora,

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy zarówno na terenie A.29.UT jak na sąsiednim terenie A.48.ML zostały ustalone w planie według tej samej zasady i w tej samej odległości od otaczających dróg. Zastosowane w planie rozwiązania zapewniają w dostateczny sposób ład przestrzenny i harmonijne sąsiedztwo obszarów o identycznych parametrach i wskaźnikach zagospodarowania oraz o zbliżonych funkcjach tj terenu usług turystycznych i terenu zabudowy lotniskowej.

Uwaga 21

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 7 w wykazie uwag z powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Treść uwagi: Wnoszący uwagę wnosi o wytyczenie na terenie działek 245/3, 245/5 i 245/17 obr. Nowęcín nieprzekraczalnej linii zabudowy uwzględniającej położenie w terenie wszystkich budynków, obiektów i urządzeń istniejących, budynków nowo projektowanych i nowo projektowanej altany, oraz przywrócenie funkcji drogowej dla działki nr 245/3 obr. Nowęcín, pod rygorem uruchomienia art. 36 § 1 upzp.

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr 245/3, 245/5 i 245/17 obr. Nowęcín, na terenie oznaczonym w projekcie planu jako C.01b.MP.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wicko odrzuca powyższą uwagęUzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wicko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wicko, który nie uwzględnił uwagi wniesionej w okresie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (do 31 stycznia 2025 roku), zważywszy następujące okoliczności i rozstrzygnięcia i podjęte w ramach procedury sporządzania projektu planu: :

1. Nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie działki nr 245/5 obr. Nowęcín zostały ustalone w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który został przyjęty uchwałą nr XXXII/183/2001 Rady Gminy Wicko z dnia 27 grudnia 2001 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno-turystycznej w miejscowości Nowęcín gm. Wicko; publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 26 z dnia 25 kwietnia 2002 roku, poz. 639, data wejścia w życie 10.05.2002 roku). Działki nr 245/3, 245/5 obr. Nowęcín znajdują się na terenie oznaczonym w tym planie jako 08.18.UU, wydzielenie nr 3.2. Działka nr 245/17 obr. Nowęcín znajduje się w granicach wydzielenia nr 3.1. Szczegółowe ustalenia dla całego terenu 08.18.UU zawarte są w § 7 ust. 18 planu obowiązującego.

2. W trakcie dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu przeprowadzonej w dniu 22.07.2024 r. wnoszący uwagę wskazał, iż w projekcie zmiany mpzp, dla terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem C.01.UU (w obowiązującym planie 08.18.UU), nie zostały uwzględnione zapisy znajdujące się w obecnie obowiązującym planie (Uchwała nr XXXII/183/2001 Rady Gminy Wicko z dnia 27.12.2001 r. w sprawie mpzp zabudowy mieszkaniowo-turystycznej w miejscowości Nowęcín gm. Wicko (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2002-04-25, nr 26, poz. 639). Wnoszący uwagę wskazał, iż zapisy §7 ust. 18 pkt 4 Uchwały nr XXXII/183/2001 Rady Gminy Wicko z dnia 27.12.2001 w sprawie m.p.z.p. zabudowy mieszkaniowo-turystycznej w miejscowości Nowęcín gm. Wicko powinny zostać w takiej samej postaci wskazane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwaga ta została uwzględniona przez Wójta Gminy Wicko poprzez wydzielenie odrębnego terenu obejmującego działki wnoszącego uwagę nr 245/3, 245/5 i 245/17 obr. Nowęcín, oznaczonego w projekcie planu jako C.01b.MP, dla którego ustalenia szczegółowe zawarto w par. 74.

3. W oparciu o ustalone w obowiązującym planie (Uchwała nr XXXII/183/2001 Rady Gminy Wicko z dnia 27.12.2001 r.) linie zabudowy wnoszący uwagę uzyskał decyzję PWKZ nr ZND-I.5142.1.2012.KM-P z dnia 21.04.2012 r., w której Konserwator zatwierdził planowany przez Inwestora projekt zagospodarowania terenu, w tym realizację następujących rodzajów obiektów: budynku mieszkalnego jednorodzinnego rekreacji letniej, budynku gospodarczego wystawienniczego i mieszkalnego rekreacji letniej oraz altany ogrodowej. W projekcie zagospodarowania działki, sporządzonym przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia, planowane budynki zostały rozmieszczone zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w obowiązującym m.p.z.p. Altana ogrodowa nie jest budynkiem w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, wobec czego nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona w obowiązującym planie jej nie dotyczy. Decyzją Starosty Lęborskiego nr 251/15 z dnia 07.05.2015 roku wnoszący uwagę uzyskał pozwolenie na budowę jednego z budynków, to jest budynku gospodarczego na działce nr 245/5 obr. Nowęcín. Budynek ten został zrealizowany, i jest usytuowany zgodnie z ustaloną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy. Powyższe fakty wskazują na to, że przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 245/5 obr. Nowęcín, ustalony w obowiązującym m.p.z.p., był wnoszącemu uwagę dobrze znany.

4. Urządzony ciąg komunikacyjny na działce 245/3 obr. Nowęcín jest elementem zagospodarowania funkcjonującego w ramach nieruchomości obejmującej trzy działki nr 245/3, 245/5 i 245/17 obr. Nowęcín. Przebieg wewnętrznych ciągów komunikacyjnych nie jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podobnie jak inne elementy wymagane na podstawie przepisów prawa budowlanego w projekcie zagospodarowania terenu.

5. Ustalenia projektu planu w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy na działce 245/5 obr. Nowęcín są kontynuacją ustaleń dotychczas obowiązującego planu przyjętego uchwałą nr XXXII/183/2001 Rady Gminy Wicko z dnia 27 grudnia 2001 roku, wobec powyższego nie ma podstaw do zastosowania art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), zgodnie z którym właściciel może żądać od gminy 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części tylko w sytuacji gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Przywołać należy również ust. 3 tego artykułu ustawy pizp, który mówi, że jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wskazanych powyżej, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 37 ust. 3 ustawy pizp roszczenia można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Wobec powyższego uprawnienia wnoszącego uwagę wygasły z dniem upływu 5 lat od daty wejścia w życie obowiązującego planu (10.05.2002 roku) to jest z dniem 10.05.2007 roku.

Uwaga 22

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 8.2 w wykazie uwag z powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Treść uwagi: umożliwienie realizacji szerszego zakresu obiektów w ramach terenów oznaczonych jako zabudowa usług turystycznych w jednostkach planu: A.08.UT, A.33.UT, A.34.UT i rozszerzenie zapisów MPZP tak, aby umożliwić realizację takich obiektów, jak obiekty rekreacji indywidualnej, domki turystyczne czy zespoły domków turystycznych.

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki położone na terenach oznaczonych w projekcie planu jako: A.08.UT, A.33.UT, A.34.UT.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wicko odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wicko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wicko, który nie uwzględnił uwagi wniesionej w okresie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (do 31 stycznia 2025 roku), zważywszy następujące okoliczności:

1. Zarówno w zakresie przeznaczenia terenów, jak i wskaźników zabudowy ustalenia projektu planu stanowią kontynuację ustaleń dotychczas obowiązującego planu przyjętego uchwałą nr III/27/2018 Rady Gminy Wicko z dnia 18 grudnia 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Nowęcina, położonej na północ od ul. Łebskiej; publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 stycznia 2019 roku, poz. 258. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 4. Przeznaczenie terenów ust. 4 na terenach A.08.UT, A.33.UT, A.34.UT dopuszcza się różne rodzaje obiektów hotelarskich w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1944). za wyjątkiem nowych kempingów, pól biwakowych, miejsc na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych, domków turystycznych lub zespołów domków turystycznych.

2. Przyjęte rozwiązania zapewniają ochronę praw nabytych właścicieli nieruchomości sąsiednich, w zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek, ustalonych w dotychczas obowiązującym mpzp. Przyjęta zasada ma na celu utrzymanie stabilnych warunków na rynku nieruchomości, a co za tym idzie wykluczeniem sytuacji gdzie zmiana ustaleń planu mogłaby skutkować obniżeniem wartości nieruchomości zagospodarowanych zgodnie z dotychczas obowiązującym planem miejscowym. Kontynuacja rozwiązań przyjętych w dotychczas obowiązującym planie wyklucza prawdopodobieństwo wystąpienia roszczeń do budżetu gminy, kierowanych na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Uwaga nr 23

1. Oznaczenie uwagi w wykazie uwag: uwaga oznaczona numerem 9 w wykazie uwag z powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Treść uwagi: wprowadzenie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dróg wewnętrznych oznaczonych w projekcie MPZP następującymi symbolami 26/2.KDW, 26/3.KDW, 26/4.KDW, 26/5.KDW, 26/6.KDW, 26/7.KDW, 26/8.KDW, polegającej na rezygnacji z obowiązku nasadzenia jednego rzędu drzew liściastych wzdłuż tych dróg wewnętrznych.

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr 200/80, 200/99, 200/118, 200/136, 200/151, 200/164, 200/175 obr. Nowęcina, położone na terenach oznaczonych w projekcie planu jako drogi wewnętrzne 26/2.KDW, 26/3.KDW, 26/4.KDW, 26/5.KDW, 26/6.KDW, 26/7.KDW, 26/8.KDW, zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenie B.26.UT.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy Wicko odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi

Rada Gminy Wicko podtrzymuje rozstrzygnięcie uwagi przyjęte przez Wójta Gminy Wicko, który nie uwzględnił uwagi wniesionej w okresie powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 31 stycznia 2025 r.), uzasadniając swoje stanowisko następująco:

Na terenie B.26.UT o powierzchni ponad 12 ha wydzielono 120 działek budowlanych obsługiwanych przez 7 nowych dróg wewnętrznych. Przygotowywana zabudowa tego terenu w zasadniczy sposób zmieni krajobraz całej wschodniej części wsi Nowęcina, gdzie dotychczas dominowały pola uprawne. Wymagane planem zadrzewienia wzdłuż wydzielonych dróg wewnętrznych stanowią warunek ukształtowania atrakcyjnego krajobrazu willowej dzielnicy, w nowej, turystycznej części miejscowości. Właściciele poszczególnych działek winni więc dostosować projekty zagospodarowania swoich nieruchomości do wymaganych planem nasadzeń w drogach wewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/15//2025

Rady Gminy Wicko

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części miejscowości Nowęcín, gmina Wicko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części miejscowości Nowęcín w gminie Wicko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części miejscowości Nowęcín w gminie Wicko

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), Rada Gminy Wicko rozstrzyga następująco o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

1. Do zadań własnych gminy finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

2. Budowa dróg: w planie przewiduje się rozbudowę zarówno podstawowego jak i uzupełniającego układu drogowego Nowęcína, której celem jest stworzenie nowych powiązań komunikacyjnych z centrum Łeby oraz z drogą wojewódzką nr 214 Lębork – Łeba.

3. Uzbrojenie terenu: w planie przewiduje się rozbudowę systemów infrastruktury technicznej:

- 1) gminnego sytemu wodociągowego i powiązanie projektowanej sieci wodociągowej z ujęciem wody w Łebieńcu i stacją uzdatniania w Nowęcínie, poprzez sieć wodociągową funkcjonującą w miejscowości Nowęcín;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej - większa część obszaru objętego planem znajduje się w obszarze AGLOMERACJI ŁEBA, zgodnie z Uchwałą nr XXVI/239/2020 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Łeba; aglomeracja jest obsługiwana przez oczyszczalnię ścieków w Łebie.

4. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:

- 1) inwestycje należące do zadań własnych gminy będą realizowane z udziałem środków pochodzących z budżetu Gminy, w tym:
 - a) wydatki z budżetu Gminy Wicko,
 - b) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy,
 - c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego;
- 2) linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.
- 3) Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone

w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/15//2025

Rady Gminy Wicko

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę