UCHWAŁA Nr XXXVII / 388 / 06
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 22 maja 2006r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym **Zagórze, Skoszewo w gminie Wolin**

Na podstawie art. 20, ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami: Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319) Rada Miejska w Wolinie uchwala co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/204/04 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 24 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętym uchwałą Nr XXLII/426/2002 z dnia 05.10.2002 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Zagórze, Skoszewo, zwany dalej planem.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni 22.8359 ha, którego granice ustala rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:
1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele zabudowy rekreacyjnej, komunikacji i infrastruktury technicznej oraz strefy brzegowej Zalewu Szczecińskiego.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych w planie symbolami:

1) **ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej,
2) **ZN** – teren zieleni naturalnej,
3) **ZL** – teren zieleni leśnej,
4) **R** – tereny rolnicze,
5) **KPS** – teren przepompowni ścieków sanitarnych
6) **E** - teren stacji transformatorowej 15/0,4 kV
7) teren tras komunikacyjnych:
   a) **KD.L** – droga lokalna,
   b) **KD.D** – droga dojazdowa,
   c) **KD.W** – droga wewnętrzna,

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
2) granice obszaru wyłączonego z planu,
3) granice i oznaczenia terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
5) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,
6) oznaczenia liniowe przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej,
7) symbole literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych,
8) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

2. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście planu:

1) **dach stromy** – forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem co najmniej 37^0,
2) **dostęp publiczny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (wstęp zapewniony jest każdej osobie),
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,
4) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu lub kalenicy,
5) **zharmonizowanie obiektu z zabudową historyczną** – dostosowanie nowego budynku pod względem gabarytów, ukształtowania bryły, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego do pojedynczego budynku lub ogólnego charakteru zabudowy w danym rejonie.

Rozdział 2.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) lokalizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu,
2) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
3) projekty typowe dopuszcza się pod warunkiem zharmonizowania obiektu z zabudową lokalną o walorach historycznych.

Rozdział 3.

USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6. 1. W granicach objętego planem terenu a położonego w granicach obszaru chronionego pod nazwą **Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000** zakazuje się:

1) podejmowania działań powodujących duże wahania wód podziemnych, mogących mieć negatywny wpływ na warunki abiotyczne w granicach siedlisk przyrodniczych strefy brzegowej Zalewu Szczecińskiego,
2) sztucznego umocnienia linii brzegowej oraz związanego z tym usuwania zbiorowisk roślinności zielnej oraz drzewiasto-krzewiastej,
3) zanieczyszczenia i eutrofizacji wód Zalewu Szczecińskiego w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych,
4) fragmentacji siedlisk przyrodniczych strefy brzegowej poza granicami wyznaczonych działek, poprzez wygradzanie,
5) budowy kompleksów turystycznych, dopuszczania nadmiernego ruchu turystycznego, szczególnie biwakowania w sąsiedztwie linii brzegowej Zalewu Szczecińskiego,
6) introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych.

2. Dopuszcza się zabudowę wyłącznie w pasie terenu o szerokości 15,0 m, wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy według rysunku planu, wzdłuż drogi lokalnej oznaczonej w planie symbolem **19.KD.L**.

3. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach proponowanego do ustanowienia, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, użytku ekologicznego pod nazwą: **Szuwar nad Zatoką Skoszewską – UEX** obowiązują warunki ochrony środowiska i przyrody określone w przepisach szczegółowych.

4. Sieci inżynieryjne należy prowadzić w sposób nie naruszający systemów korzeniowych drzew.

5. Ustala się zakaz przekształcania rzeźby terenu dla obszarów wskazanych według przepisów szczegółowych.

6. Ustala się nakaz zachowania dostępu publicznego do wód otwartych Zalewu Szczecińskiego, wzdłuż linii brzegowej na warunkach określonych według przepisów szczegółowych.

Rozdział 4.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 7. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i w regionie

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: droga powiatowa nr 41-111 o symbolu w planie **19.KDL**.

3. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów dróg jak wiaty, budki telefoniczne, kosze na śmieci, ławki, lampy i inne obiekty małej architektury pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi, nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

4. Realizacja każdego nowego obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych, dla terenów zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej – 2 miejsca postojowe / 1 budynek rekreacji indywidualnej.

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8. 1. Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w istniejących i projektowanych drogach.

2. Sieci uzbrojenia terenu prowadzi się w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg na warunkach określonych w przepisach szczegółowych.

3. Nowe i modernizowane sieci inżynieryjne prowadzi się jako podziemne. Ustalenie to nie dotyczy napowietrznych sieci elektroenergetycznych wymienionych w przepisach szczegółowych.

4. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego Zagórze-Koniewo. Wodociąg zasilany jest z ujęcia wody w Zagórzu. Projektowana rozbudowa wodociągu grupowego do Skoszewa i ujęcia wody w Zagórzu,
2) system wodociągowy winien zapewnić funkcjonowanie publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
3) system wodociągowy winien spełniać wymagania zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

5. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną grupową kanalizację sanitarną grawitacyjno-tłoczną, obejmującą Skoszewo-Zagórze-Recław w zlewni systemu Wolin do istniejącej grupowej oczyszczalni ścieków w Wolinie,
2) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej grupowej, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
3) odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków na teren w granicach działki do gruntu, natomiast z dróg i parkingów do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej z niezbędnymi na odpływie do rowu melioracyjnego urządzeniami oczyszczającymi,
4) teren wzdłuż linii brzegowej Zalewu Szczecińskiego stanowi obszar narażony na występowanie niebezpieczeństwa powodzi o prawdopodobieństwie raz na sto lat (Q=1%), który z uwagi na brak opracowań ustalono w planie do rzędnej terenu 1,50 m n.p.m.,
5) obszar potencjalnego zagrożenia terenu narażonego na występowanie powodzi do rzędnej terenu 1,50 m n.p.m., oznaczono na rysunku planu.

6. Zaopatrzenie w gaz i ciepło:

1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy 125 mm w drodze oznaczonej w planie symbolem **19.KDL**,
2) rozprowadzenie gazu na obszarze objętym planem projektowaną siecią średniego ciśnienia poprzez indywidualne reduktory ciśnienia gazu zlokalizowane na granicy działki,
3) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym,
4) dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska jak niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, płynne i gazowe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy cieplne itp.

7. Elektroenergetyka:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących napowietrznych i projektowanych kablowych elektroenergetycznych linii 15 kV zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, doprowadzonych do projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, oznaczonej w planie symbolem **5.E**,
2) obsługa projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV z terenów oznaczonych w planie symbolami: **2.ML**, **3.ML**, **4.R**, **7.ML**,
3) w obszarze objętym planem zasilanie linią kablową 0,4 kV.

8. Telekomunikacja: obsługa telekomunikacyjna przez centralę telefoniczną w Wolinie i sieć telefoniczną rozdzielczą.

9. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

1) przewiduje się wstępne segregowanie odpadów w miejscu ich powstania i czasowe gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek, a następnie wywożenie na gminne składowisko odpadów zlokalizowane przy drodze Recław-Laska,
2) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki.

DZIAŁ II
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.ZN**, o powierzchni **0,6942 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **teren istniejącej zieleni naturalnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy,

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz jakichkolwiek podziałów.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:
   a) dojazd od drogi **19.KD.L**,
   b) warunkiem obsługi komunikacyjnej terenu działki o numerze ewidencji geodezyjnej 172/2 jest ustanowienie służebności przejazdu i przechodu na działce o numerze ewidencji geodezyjnej 175/7,
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
3) teren w strefie powodziowej.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) w celu utrzymania bioróżnorodności faunistycznej terenu, obowiązuje zakaz działań inwestycyjnych naruszających stosunki gruntowo-wodne strefy brzegowej,
2) zarówno linia brzegowa jak też zasoby szaty roślinnej muszą być zachowane w stanie naturalnym,
3) ustala się zakaz zmiany użytkowania terenu, w tym osuszania i wyrównywania,
4) zakaz przeprowadzania prac zmieniających naturalne ukształtowanie powierzchni ziemi,
5) zakaz budowania pomostów w celu uprawiania sportów motorowodnych,
6) dopuszcza się lokalizację punktów i pomostów widokowych.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: zakaz przeprowadzania przekształceń terenu lub rekultywacji.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 0%.

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

1) część terenu położona jest w granicach pasa technicznego morskich wód wewnętrznych, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
2) zakaz wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów służących ochronie brzegu morskiego,
3) zakaz wycinania roślinności w pasie technicznym,
4) zakaz instalowania świateł skierowanych na wodę,
5) zakaz instalowania oświetlenia przypominającego świetlne znaki nawigacyjne,
6) część terenu położona jest w granicach obszaru zagrożonego powodzią, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz zabudowy
   b) zakaz zadrzewiania i zakrzewiania.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w celu umożliwienia wykonywania uprawnień do powszechnego korzystania z wód ustala się zakaz grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2.ML**, o powierzchni **1,6641 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy rekreacji indywidualnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 10%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni działki,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej do 12,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym,
   f) otwory okienne i drzwiowe prostokątne,

g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów. Zakaz stosowania wieżyczek,
h) elewacje wykończone naturalnymi materiałami miejscowymi (drewno, kamień, cegła) w kolorze naturalnym lub materiałami nawiązującymi do nich albo elementami tych materiałów w sposób nadający budynkom charakter lokalny,
i) nie należy używać jaskrawych kolorów tynków lecz stonowane.

6) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonej w planie symbolem **19.KD.L**:
a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 37-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji oraz połaciami dachowymi nad ścianami szczytowymi do 0,60 m; ganek lub weranda nakryte dachem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
e) niedopuszczalne otwieranie połaci dachowych na przestrzeni większej niż ½ długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,

7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegieł i prefabrykowanych elementów betonowych,
8) odległość między sąsiadującymi budynkami zabudowy rekreacyjnej nie powinna być mniejsza niż 12,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału działek.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi lokalnej o symbolu w planie **19.KD.L**, w ciągu drogi powiatowej nr 41-111,
2) ze względu na położenie działek przy drodze powiatowej ustala się jeden wjazd, wskazany na rysunku planu, na teren dwóch działek,
3) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych – 2 miejsca postojowe/ 1 budynek rekreacji indywidualnej,
4) zaopatrzenie w gaz oraz odprowadzenie wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem **19.KD.L**,
5) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu oznaczonego w planie symbolem **2 ML**:
a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90÷110 mm,
b) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m,

c) projektowany rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 90÷150 mm,
d) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV i 15 kV,

6) dla przebiegu sieci wymienionych, w punkcie 5 niniejszego ustępu należy ustanowić służebność gruntową.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
2) bezwzględnie wyklucza się makroniwelację terenu,
3) w celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się:
   a) zakaz wznoszenia zabudowy szeregowej,
   b) nakazuje się zadarnianie wszystkich skarp celem przeciwdziałania erozji,
   c) nakaz wbudowania obiektów w ukształtowanie terenu, z uwzględnieniem zasady sytuowania budynków w stosunku do istniejącej rzeźby terenu dłuższym bokiem i kalenicą wzdłuż warstwic.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

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

1) teren graniczy z odlądową granicą pasa technicznego morskich wód wewnętrznych, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów służących ochronie brzegu morskiego,
   b) zakaz wycinania roślinności w pasie technicznym,
   c) zakaz instalowania świateł skierowanych na wodę,
   d) zakaz instalowania oświetlenia przypominającego świetlne znaki nawigacyjne,
   e) dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegu np. w wyniku realizacji umocnienia linii brzegowej,
   f) dopuszcza się lokalizację punktów i pomostów widokowych.
2) część terenu położona jest w granicach obszaru zagrożonego powodzią, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz zabudowy poniżej rzędnej terenu 1,5 m n.p.m.,
   b) nakaz podniesienia rzędnej terenu przeznaczonego pod zabudowę powyżej rzędnej zalewowej czyli 1,5 m n.p.m.,
   c) zakaz zadrzewiania i zakrzewiania.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) przed przystąpieniem do inwestycji należy ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych, na podstawie opinii geotechnicznej,

2) w celu umożliwienia wykonywania uprawnień do powszechnego korzystania z wód ustala się zakaz grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3.ML**, o powierzchni łącznie **0,5000 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy rekreacji indywidualnej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 10%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni działki,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej do 12,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym,
   f) otwory okienne i drzwiowe prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów. Zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone naturalnymi materiałami miejscowymi (drewno, kamień, cegła) w kolorze naturalnym lub materiałami nawiązującymi do nich albo elementami tych materiałów w sposób nadający budynkom charakter lokalny.
   i) nie należy używać jaskrawych kolorów tynków lecz stonowane.
6) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonej w planie symbolem **19.KD.L**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 37-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji oraz połaciami dachowymi nad ścianami szczytowymi do 0,60 m; ganek lub weranda nakryte dachem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
   b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
   c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
   e) niedopuszczalne otwieranie połaci dachowych na przestrzeni większej niż ½ długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,

7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegieł i prefabrykowanych elementów betonowych,
8) odległość między sąsiadującymi budynkami rekreacji indywidualnej nie powinna być mniejsza niż 12,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów działek.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi lokalnej o symbolu w planie **19.KD.L**, w ciągu drogi powiatowej nr 41-111,
2) ze względu na położenie działek przy drodze powiatowej ustala się jeden wjazd, wskazany na rysunku planu, na teren dwóch działek,
3) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych – 2 miejsca postojowe / 1 budynek rekreacji indywidualnej,
4) zaopatrzenie w gaz oraz odprowadzenie wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem **19.KD.L**,
5) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu oznaczonego w planie symbolem **3.ML**:
   a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90÷110 mm,
   b) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 mm,
   c) projektowany rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 90÷150 mm,
   d) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV i 15 kV,
6) dla przebiegu sieci wymienionych w punkcie 5 niniejszego ustępu, należy ustanowić służebność gruntową.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
2) bezwzględnie wyklucza się makroniwelację terenu,
3) w celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się:
   a) zakaz wznoszenia zabudowy szeregowej,
   b) nakazuje się zadarnianie wszystkich skarp celem przeciwdziałania erozji,
   c) nakaz wbudowania obiektów w ukształtowanie terenu, z uwzględnieniem zasady sytuowania budynków w stosunku do istniejącej rzeźby terenu dłuższym bokiem i kalenicą wzdłuż warstwic.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń:

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

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

1) teren graniczy z odlądową granicą pasa technicznego morskich wód wewnętrznych, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów służących ochronie brzegu morskiego,
   b) zakaz wycinania roślinności w pasie technicznym,
   c) zakaz instalowania świateł skierowanych na wodę,
   d) zakaz instalowania oświetlenia przypominającego świetlne znaki nawigacyjne,
2) część terenu położona jest w granicach obszaru zagrożonego powodzią, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz zabudowy poniżej rzędnej terenu 1,5 m n.p.m.,
   b) zakaz zadrzewiania i zakrzewiania.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy ustalić geotechniczne warunki posadowienia projektowanych obiektów budowlanych, na podstawie opinii geotechnicznej.

§ 12. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4.R**, o powierzchni łącznie **0,2000 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **teren rolniczy.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów działek.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi lokalnej o symbolu w planie **19.KD.L**, w ciągu drogi powiatowej nr 41-111,
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90÷110 mm,
   b) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m,
   c) projektowany rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 90÷150 mm,
   d) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV, i 15 kV,
4) dla przebiegu sieci wymienionych w punkcie 3 niniejszego ustępu, należy ustanowić służebność gruntową.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) w celu niedopuszczenia do ciągłej obudowy dróg komunikacyjnych, powodujących powstawanie barier ekologicznych, degradujących wartość przyrodniczą proponowanego użytku ekologicznego – UE X zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów rolnych; obowiązuje:

a) zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin lub zwierząt wraz z siedliskami,
b) utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemu,
2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
3) zakaz lokalizacji pól namiotowych oraz ogólnodostępnych parkingów.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń:

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 0%.

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

1) teren graniczy z lądową granicą pasa technicznego morskich wód wewnętrznych, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
a) zakaz wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów służących ochronie brzegu morskiego,
b) zakaz wycinania roślinności w pasie technicznym,
c) zakaz instalowania świateł skierowanych na wodę,
d) zakaz instalowania oświetlenia przypominającego świetlne znaki nawigacyjne,
2) część terenu położona jest w granicach obszaru zagrożonego powodzią, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
a) zakaz zabudowy,
b) zakaz zadrzewiania i zakrzewiania.

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5.E,** o powierzchni **0,0036 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **teren stacji transformatorowej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%,
2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki,
3) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
4) obowiązuje stosowanie dachu symetrycznego o nachyleniu połaci głównych od 30° do 60°.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi lokalnej **19.KD.L**,
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
3) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: nakazuje się wprowadzenie zieleni wzdłuż granicy działki.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6.KPS**, o powierzchni **0,0036 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **tereny przepompowni ścieków**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi lokalnej **19.KD.L**,
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w terenie oznaczonym w planie symbolem **7.ML**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: nakazuje się wprowadzenie zieleni wzdłuż granicy działki.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń.

11. Stawka procentowa: ustala się skalę procentową w wysokości 0%.

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7.ML**, o powierzchni łącznie **1,1228 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy rekreacji indywidualnej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 10%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni działki,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma nowej zabudowy:

a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
c) szerokość elewacji frontowej do 12,0 m,
d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym,
f) otwory okienne i drzwiowe prostokątne,
g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów. Zakaz stosowania wieżyczek,
h) elewacje wykończone naturalnymi materiałami miejscowymi (drewno, kamień, cegła) w kolorze naturalnym lub materiałami nawiązującymi do nich albo elementami tych materiałów w sposób nadający budynkom charakter lokalny.
i) nie należy używać jaskrawych kolorów tynków lecz stonowane.

6) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonej w planie symbolem **19.KD.L**:
a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 37-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji oraz połaciami dachowymi nad ścianami szczytowymi do 0,60 m; ganek lub weranda nakryte dachem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
e) niedopuszczalne otwieranie połaci dachowych na przestrzeni większej niż ½ długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,

7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegieł i prefabrykowanych elementów betonowych,
8) odległość między sąsiadującymi budynkami rekreacji indywidualnej nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału działek.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej **18.KD.W**, do drogi powiatowej **19.KD.L**,

2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych – 2 miejsca postojowe / 1 budynek rekreacji indywidualnej,
3) zaopatrzenie w gaz oraz odprowadzenie wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem **19.KD.L**,
4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu oznaczonego w planie symbolem **7.ML** oraz w drodze oznaczonej symbolem **18,KD.W**:
   a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90÷110 mm,
   b) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m,
   c) projektowany rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 90÷150 mm,
   d) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV i 15 kV.
5) dla przebiegu sieci wymienionych w punkcie 4 niniejszego ustępu należy ustanowić służebność gruntową.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
2) bezwzględnie wyklucza się makroniwelację terenu,
3) w celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się:
   a) zakaz wznoszenia zabudowy szeregowej,
   b) nakazuje się zadarnianie wszystkich skarp celem przeciwdziałania erozji,
   c) nakaz wbudowania obiektów w ukształtowanie terenu, z uwzględnieniem zasady sytuowania budynków w stosunku do istniejącej rzeźby terenu dłuższym bokiem i kalenicą wzdłuż warstwic.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń:

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
1) teren graniczy z odlądową granicą pasa technicznego morskich wód wewnętrznych, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów służących ochronie brzegu morskiego,
   b) zakaz wycinania roślinności w pasie technicznym,
   c) zakaz instalowania świateł skierowanych na wodę,
   d) zakaz instalowania oświetlenia przypominającego świetlne znaki nawigacyjne,
2) część terenu położona jest w granicach obszaru zagrożonego powodzią, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

a) zakaz zabudowy,
b) zakaz zadrzewiania i zakrzewiania.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy ustalić geotechniczne warunki posadowienia projektowanych obiektów budowlanych, na podstawie opinii geotechnicznej.

§ 16. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8.ZL**, o powierzchni łącznie **0,1166 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **teren istniejącej zieleni leśnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów działek.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dostępność drogowa z drogi wewnętrznej **18.KD.W**, do drogi powiatowej **19.KD.L**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
1) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania,
2) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń:

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 0%.

§ 17. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9.KPS,** o powierzchni **0,0036 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **teren przepompowni ścieków**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dostępność drogowa: od drogi lokalnej **19.KD.L**,
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w drodze **17.KD.W**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: nakazuje się wprowadzenie zieleni wzdłuż granicy działki.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 18. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10.ML**, o powierzchni łącznie **3,4530 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy rekreacji indywidualnej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 5%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej do 12,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym,
   f) otwory okienne i drzwiowe prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów. Zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone naturalnymi materiałami miejscowymi (drewno, kamień, cegła) w kolorze naturalnym lub materiałami nawiązującymi do nich albo elementami tych materiałów w sposób nadający budynkom charakter lokalny.
   i) nie należy używać jaskrawych kolorów tynków lecz stonowane.
6) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonej w planie symbolem **19.KD.L**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 37-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji oraz połaciami dachowymi nad ścianami szczytowymi do 0,60 m; ganek lub weranda nakryte dachem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,

b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
e) niedopuszczalne otwieranie połaci dachowych na przestrzeni większej niż ½ długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,

7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegieł i prefabrykowanych elementów betonowych,
8) odległość między sąsiadującymi budynkami rekreacji indywidualnej nie powinna być mniejsza niż 12,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki, minimalna 0,3000 ha,
2) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m,
3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 90^0,
4) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej **17.KD.W**, do drogi powiatowej **19.KD.L**,
2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych – 2 miejsca postojowe / 1 budynek rekreacji indywidualnej,
3) zaopatrzenie w gaz oraz odprowadzenie wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem **19.KD.L**,
4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu oznaczonego w planie symbolem **10.ML** oraz w drogach oznaczonych w planie symbolami **18.KD.W** i **17.KD.W**:
   a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90÷110 mm,
   b) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m,
   c) projektowany rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 90÷150 mm,
   d) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
5) dla przebiegu sieci wymienionych w punkcie 4 niniejszego ustępu należy ustanowić służebność gruntową.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
2) bezwzględnie wyklucza się makroniwelację terenu,
3) w celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się:
   a) zakaz wznoszenia zabudowy szeregowej,

b) nakazuje się zadarnianie wszystkich skarp celem przeciwdziałania erozji,
c) nakaz wbudowania obiektów w ukształtowanie terenu, z uwzględnieniem zasady sytuowania budynków w stosunku do istniejącej rzeźby terenu dłuższym bokiem i kalenicą wzdłuż warstwic.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

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

1) część terenu graniczy z odlądową granicą pasa technicznego morskich wód wewnętrznych i część położona jest w granicach pasa technicznego morskich wód wewnętrznych, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów służących ochronie brzegu morskiego,
   b) zakaz wycinania roślinności w pasie technicznym,
   c) zakaz instalowania świateł skierowanych na wodę,
   d) zakaz instalowania oświetlenia przypominającego świetlne znaki nawigacyjne,
2) część terenu położona jest w granicach obszaru zagrożonego powodzią, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz zabudowy,
   b) zakaz zadrzewiania i zakrzewiania.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy ustalić geotechniczne warunki posadowienia projektowanych obiektów budowlanych, na podstawie opinii geotechnicznej.

§ 19. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11.ZN**, o powierzchni łącznie **6,3284 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **teren istniejącej zieleni naturalnej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy,

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz jakichkolwiek podziałów.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi dojazdowej **16.KD.D**, do drogi powiatowej **19.KD.L**,
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) w celu utrzymania bioróżnorodności faunistycznej terenu, obowiązuje zakaz działań inwestycyjnych naruszających stosunki gruntowo-wodne strefy brzegowej,
2) zarówno linia brzegowa jak też zasoby szaty roślinnej muszą być zachowane w stanie naturalnym,
3) ustala się zakaz zmiany użytkowania terenu, w tym osuszania i wyrównywania,
4) zakaz przeprowadzania prac zmieniających naturalne ukształtowanie powierzchni ziemi,
5) zakaz budowania pomostów w celu uprawiania sportów motorowodnych,
6) dopuszcza się lokalizację punktów i pomostów widokowych.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: zakaz przeprowadzania przekształceń terenu i rekultywacji.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 0%.

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

1) teren położony jest w granicach pasa technicznego morskich wód wewnętrznych, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów służących ochronie brzegu morskiego,
   b) zakaz wycinania roślinności w pasie technicznym,
   c) zakaz instalowania świateł skierowanych na wodę,
   d) zakaz instalowania oświetlenia przypominającego świetlne znaki nawigacyjne,
2) część terenu położona jest w granicach obszaru zagrożonego powodzią, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz zabudowy,
   b) zakaz zadrzewiania i zakrzewiania.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w celu umożliwienia wykonywania uprawnień do powszechnego korzystania z wód ustala się zakaz grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

§ 20. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12.ML**, o powierzchni łącznie **0,7742 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy rekreacji indywidualnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 10%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni działki,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma nowej zabudowy:

a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
c) szerokość elewacji frontowej do 12,0 m,
d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym,
f) otwory okienne i drzwiowe prostokątne,
g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów. Zakaz stosowania wieżyczek,
h) elewacje wykończone naturalnymi materiałami miejscowymi (drewno, kamień, cegła) w kolorze naturalnym lub materiałami nawiązującymi do nich albo elementami tych materiałów w sposób nadający budynkom charakter lokalny.
i) nie należy używać jaskrawych kolorów tynków lecz stonowane.

6) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonej w planie symbolem **19.KD.L**:
a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 37-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji oraz połaciami dachowymi nad ścianami szczytowymi do 0,60 m; ganek lub weranda nakryte dachem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
e) niedopuszczalne otwieranie połaci dachowych na przestrzeni większej niż ½ długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,

7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegieł i prefabrykowanych elementów betonowych,
8) odległość między sąsiadującymi budynkami rekreacji indywidualnej nie powinna być mniejsza niż 12,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału działek.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej **17.KD.W**, do drogi powiatowej **19.KD.L**,

2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych – 2 miejsca postojowe / 1 budynek rekreacji indywidualnej,
3) zaopatrzenie w gaz oraz odprowadzenie wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem **19.KD.L**.
4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu oznaczonego w planie symbolem **12.ML** oraz w drodze oznaczonej symbolem **17.KD.W**:
   a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90÷110 mm,
   b) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m,
   c) projektowany rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 90÷150 mm,
   d) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
5) dla przebiegu sieci wymienionych w punkcie 4 niniejszego ustępu należy ustanowić służebność gruntową.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
2) bezwzględnie wyklucza się makroniwelację terenu,
3) w celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się:
   a) zakaz wznoszenia zabudowy szeregowej,
   b) nakazuje się zadarnianie wszystkich skarp celem przeciwdziałania erozji,
   c) nakaz wbudowania obiektów w ukształtowanie terenu, z uwzględnieniem zasady sytuowania budynków w stosunku do istniejącej rzeźby terenu dłuższym bokiem i kalenicą wzdłuż warstwic.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń:

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
1) część terenu położona jest w granicach pasa technicznego pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów służących ochronie brzegu morskiego,
   b) zakaz wycinania roślinności w pasie technicznym,
   c) zakaz instalowania świateł skierowanych na wodę,
   d) zakaz instalowania oświetlenia przypominającego świetlne znaki nawigacyjne,

2) część terenu położona jest w granicach obszaru zagrożonego powodzią, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz zabudowy,
   b) zakaz zadrzewiania i zakrzewiania.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy ustalić geotechniczne warunki posadowienia projektowanych obiektów budowlanych, na podstawie opinii geotechnicznej.

§ 21. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13.ML**, o powierzchni łącznie **1,2000 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy rekreacji indywidualnej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 5%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej do 12,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym,
   f) otwory okienne i drzwiowe prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów. Zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone naturalnymi materiałami miejscowymi (drewno, kamień, cegła) w kolorze naturalnym lub materiałami nawiązującymi do nich albo elementami tych materiałów w sposób nadający budynkom charakter lokalny.
   i) nie należy używać jaskrawych kolorów tynków lecz stonowane.
6) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonej w planie symbolem **19.KD.L**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 37-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji oraz połaciami dachowymi nad ścianami szczytowymi do 0,60 m; ganek lub weranda nakryte dachem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,

b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
d) niedopuszczalne otwieranie połaci dachowych na przestrzeni większej niż ½ długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,

7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegieł i prefabrykowanych elementów betonowych,
8) odległość między sąsiadującymi budynkami rekreacji indywidualnej nie powinna być mniejsza niż 12,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki, minimalna 0,3000 ha,
2) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m,
3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 90^0,
4) dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi lokalnej o symbolu w planie **19.KD.L**,
2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych – 2 miejsca postojowe / 1 budynek rekreacji indywidualnej,
3) zaopatrzenie w gaz oraz odprowadzenie wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem **19.KD.L**.
4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu oznaczonego w planie symbolem **13.ML**:
   a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90÷110 mm,
   b) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m,
   c) projektowany rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 90÷150 mm,
   d) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
5) dla przebiegu sieci wymienionych w punkcie 4 niniejszego ustępu należy ustanowić służebność gruntową.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
2) bezwzględnie wyklucza się makroniwelację terenu,
3) w celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się:
   a) zakaz wznoszenia zabudowy szeregowej,
   b) nakazuje się zadarnianie wszystkich skarp celem przeciwdziałania erozji,

c) nakaz wbudowania obiektów w ukształtowanie terenu, z uwzględnieniem zasady sytuowania budynków w stosunku do istniejącej rzeźby terenu dłuższym bokiem i kalenicą wzdłuż warstwic.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń:

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

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

1) część terenu położona jest w granicach pasa technicznego morskich wód wewnętrznych, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów służących ochronie brzegu morskiego,
   b) zakaz wycinania roślinności w pasie technicznym,
   c) zakaz instalowania świateł skierowanych na wodę,
   d) zakaz instalowania oświetlenia przypominającego świetlne znaki nawigacyjne,
2) część terenu położona jest w granicach obszaru zagrożonego powodzią, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz zabudowy,
   b) zakaz zadrzewiania i zakrzewiania.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy ustalić geotechniczne warunki posadowienia projektowanych obiektów budowlanych, na podstawie opinii geotechnicznej.

§ 22. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **14.R**, o powierzchni łącznie **4,3358 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **teren rolniczy.**

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów działek.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi lokalnej o symbolu w planie **19.KD.L**, w ciągu drogi powiatowej nr 41-111,
2) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) istniejący gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 125 mm,
   b) projektowany rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 90÷110 mm,
   c) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90÷110 mm,
3) dla przebiegu sieci wymienionych w punkcie 2 niniejszego ustępu należy ustanowić służebność gruntową.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów rolnych.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń:

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 0%.

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

1) teren graniczy z odlądową granicą pasa technicznego morskich wód wewnętrznych i częściowo jest położony w granicach pasa technicznego morskich wód wewnętrznych, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów służących ochronie brzegu morskiego,
   b) zakaz wycinania roślinności w pasie technicznym,
   c) zakaz instalowania świateł skierowanych na wodę,
   d) zakaz instalowania oświetlenia przypominającego świetlne znaki nawigacyjne,
2) część terenu położona jest w granicach obszaru zagrożonego powodzią, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz zabudowy,
   b) zakaz zadrzewiania i zakrzewiania.

§ 23. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **15.ZL**, o powierzchni łącznie **0,3100 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **teren istniejącej zieleni leśnej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy,

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dostępność drogowa: od drogi dojazdowej **16.KD.D**, do drogi lokalnej **19.KD.L**,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów leśnych,
2) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń:

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 0%.

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

1) teren graniczy z pasem technicznym morskich wód wewnętrznych, gdzie obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów służących ochronie brzegu morskiego,
   b) zakaz wycinania roślinności w pasie technicznym,
   c) zakaz instalowania świateł skierowanych na wodę,
   d) zakaz instalowania oświetlenia przypominającego świetlne znaki nawigacyjne,
2) teren położony jest w granicach obszaru zagrożonego powodzią, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania wymienione w ust. 7.

Rozdział 2.

USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 24. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **16.KD.D**, o powierzchni łącznie **0,3832 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **droga publiczna o kategorii drogi gminnej, klasy dojazdowej.**

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, plac do zawracania o wymiarach 19,0 x 30,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: nie ustala się dodatkowych uregulowań niż te, które podaje się w ustaleniach ogólnych.

3. Powiązania z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową nr 41-111 oznaczoną na rysunku planu symbolem **19.KD.L**.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu nie związanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **16.KD.D**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,
2) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji:

1) teren obszaru wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,

2) planowane działania: budowa drogi,
3) oczekiwane rezultaty: zapewnienie dojazdu do pasa technicznego pasa ochronnego brzegu wód morskich.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 0%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny i obiekty chronione nie występują.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: konieczność podniesienia rzędnej terenu pasa drogowego i placu do zawracania do rzędnej 1,5 m n.p.m.

§ 25. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **17.KD.W**, o powierzchni łącznie **0,1770 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **droga wewnętrzna.**

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90 mm,
   b) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m,
   c) projektowany gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 32÷63 mm,
   d) projektowany rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 90÷150 mm,
   e) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,

4. Powiązania z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową nr 41-111 oznaczoną na rysunku planu symbolem **19.KD.L**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę wewnętrzną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **17.KD.W**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji:

1) teren obszaru wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
2) planowane działania: budowa drogi,
3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) realizacja drogi w formie ciągu pieszo jezdnego,
2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 0%.

§ 26. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **18.KD.W**, o powierzchni łącznie **0,1014 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **droga wewnętrzna.**

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90 mm,
   b) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m,
   c) projektowany gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 32÷63 mm,
   d) projektowany rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 90÷150 mm,
   e) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV.

4. Powiązania z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową nr 41-111 oznaczoną na rysunku planu symbolem **19.KD.L**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę wewnętrzną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **18.KD.W**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji:

1) teren obszaru wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
2) planowane działania: budowa drogi,
3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) realizacja drogi w formie ciągu pieszo jezdnego,
2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 0%.

§ 27. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **19.KD.L**, o powierzchni łącznie **2,1407 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

2. Przeznaczenie: **droga publiczna klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 41-111.**

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 15,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: na warunkach określonych w przepisach szczegółowych Działu II rozdz. 1,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) istniejący gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 125 mm.
   b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2÷0,3 m.

4. Powiązania z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową S-3.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,
2) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji:

1) teren obszaru wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
2) planowane działania: modernizacja istniejącej drogi,
3) oczekiwane rezultaty: włączenie nowego zainwestowania w układ komunikacyjny miejscowości, poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej,

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 0%.

DZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą zachowuje moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie: Nr XXXVIII/355/2002 z dnia 23 listopada 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 28, poz. 550 z dnia 9 maja 2002 r.).

§ 29. Wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych pochodzenia mineralnego klas bonitacyjnych: Ps,V, LzV, RV o łącznej powierzchni 9.2816 ha.

§ 30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady

Ewa Halicka