UCHWAŁA Nr LXXI/685/10
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 30 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym **Wisełka**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami: Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 945, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635, Dz.U. z 2008 r. Nr 123, poz. 803; Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227; Dz.U. z 2008 r. Nr 201, poz. 1237; Dz.U. z 2008 r. Nr 220, poz. 1413, Dz.U. z 2010 r. Nr 4, poz. 124) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIII/425/09 z dnia 19 marca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wisełka, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętym uchwałą Nr XL/418/06 z dnia 20 października 2006 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wisełka, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni **3.6461 ha**, którego granice ustala rysunek planu miejscowego w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:500,
2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin w skali 1:10000,
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 i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

1) **UT** – tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej,
2) **UTR** – teren zabudowy zakwaterowania turystycznego,
3) **T** - teren telefonii komórkowej,
4) **KD.D** – droga dojazdowa,
5) **KDW** – droga wewnętrzna,
6) **KPJ** – ciąg pieszo-jezdny.

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) oznaczenia liniowe przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej,
4) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego,
5) symbole literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

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

1) **dach stromy** – forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem, co najmniej 35°,
2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,
3) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych,
4) **zharmonizowanie obiektu z miejscową zabudową** – dostosowanie nowego budynku pod względem gabarytów, ukształtowania bryły, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego do ogólnego charakteru zabudowy w danym rejonie.

Rozdział 2.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. 1. 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) projekty typowe dopuszcza się pod warunkiem zharmonizowania obiektu z zabudową lokalną,

3) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych z wykorzystaniem materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla miejscowej zabudowy, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych,
4) na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację jednego budynku zabudowy rekreacyjnej na jednej działce.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty chronione.

Rozdział 3.

USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6. 1. W granicach objętego planem terenu, a położonego w granicach obszaru ochrony siedlisk **Natura 2000 „Wolin i Uznam" PLH 320019** oraz w sąsiedztwie **Wolińskiego Parku Narodowego** obowiązuje:
1) zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
2) na obszarze opracowania zabronione są działania mogące w sposób znaczący pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar **Natura 2000 „Wolin i Uznam" PLH 320019**,
3) poszanowanie aktualnego stanu zagospodarowania terenu zielenią ze szczególnym uwzględnieniem okazów chronionych,
4) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych
5) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,

bezwzględnie wyklucza się makroniwelację terenu.

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

3. Ze względu na obowiązującą strefę B ochrony GZWP nr 102 – Wyspa Wolin, obowiązują ustalenia zgodne z Dokumentacją hydrogeologiczną dla ustalenia ochrony zbiornika wyspy Wolin – zatwierdzoną przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 05 stycznia 2001 r., znak: DG/kdh/ED/489-6274/2000

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 rejonie.

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: droga dojazdowa gminna, o numerze ewidencji geodezyjnej 228 w ciągu ulicy Świerkowej, do drogi krajowej nr 102 Międzyzdroje-Kamień Pomorski.

3. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów w liniach rozgraniczających pasów drogowych jak 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, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Ustala się minimalne wskaźniki dla obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych według przepisów szczegółowych.

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8. 1. Linie rozgraniczające dróg, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu.

2. Zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 110 mm w drodze, o numerze ewidencyjnym 228, w ciągu ul. Świerkowej, zasilanej z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy 160 mm w ul. Nowowiejskiej.,

3. System wodociągowy realizuje się:

a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,

b) z uwzględnieniem wymaganego zaopatrzenia w wodę dla celów przeciw-pożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną o średnicy 63-200 mm w drodze o numerze ewidencyjnym 228, w ciągu ul. Świerkowej do istniejącej kanalizacji sanitarnej o średnicy 200 mm w ulicy Nowowiejskiej. Dopuszcza się przetłaczanie ścieków poprzez projektowaną przepompownię ścieków zlokalizowaną zgodnie z rysunkiem planu

5. Odprowadzenie wód opadowych projektowaną kanalizacją deszczową o średnicy 200-300 mm w drodze o numerze ewidencyjnym 228, w ciągu ul. Świerkowej do istniejącej kanalizacji deszczowej w ulicy Nowowiejskiej i ulicy Sosnowej. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych do zbiorników zlokalizowanych na działce z przeznaczeniem do podlewania lub w grunt poprzez studnie chłonne zgodnie z warunkami spełniającymi wymagania przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym.

7. Dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska jak niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy cieplne itp. Zakaz lokalizacji instalacji ogrzewczych na paliwa stałe. Ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła.

8. Zaopatrzenie w gaz – brak sieci gazowej. Do czasu doprowadzenia sieci gazowej do Wisełki projektowana zabudowa korzystać będzie z gazu bezprzewodowego.

9. Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/04 kV, zasilane z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 15 kV na terenie Wisełki. Obszar objęty planem zasilany będzie projektowaną elektroenergetyczną linią kablową 0,4 kV w drodze o numerze ewidencyjnym 228, w ciągu ul. Świerkowej.

10. Obsługa telekomunikacyjna z projektowanych rozdzielczych sieci kablowych poprzez centralę telefoniczną miasta Goleniowa.

11. Przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, a następnie wywożenie ich na gminne składowisko odpadów.

12. Sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki.

13. W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku.

14. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,20 m.

DZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.UT**, o powierzchni **0.1949 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy rekreacyjnej, 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: 20%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna 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 rekreacyjnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; dla zabudowy garażowej (gospodarczej) dobudowanej do budynku rekreacyjnego dopuszcza się dach płaski pod warunkiem realizacji na nim tarasu, wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
c) szerokość elewacji frontowej budynku rekreacyjnego do 16,0 m,
d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy jak cegła, kamień, drewno, tynki w jasnych barwach,

6) kształt dachu stromy:
a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem 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,

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

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu działek, o numerach ewidencji geodezyjnej 198/21 i 198/16, przeznaczonych na poszerzenie dróg oraz 198/37 na poszerzenie działek 198/34, 198/35, 198/36, jak na rysunku planu,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna 25,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **7.KDW** oraz drogi dojazdowej położonej poza granicami planu w ciągu ul. Świerkowej,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach, oznaczonych w planie symbolami **6.KD.D** i **7.KDW**, oraz drogi położonej poza granicami planu w ciągu ul. Świerkowej,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,
3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,

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

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

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

1) planowane działania: realizacja nowej zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej,
2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie istniejącego zainwestowania miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.UTR**, o powierzchni **0.6563 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie:

1) podstawowe: **teren zabudowy zakwaterowania turystycznego**,
2) dopuszczalne: zabudowa rekreacyjna indywidualna pod następującymi warunkami:
   a) likwidacji istniejącego masztu stacji bazowej telefonii komórkowej i likwidacji wokół nieistniejącego masztu nieprzekraczalnej linii zabudowy,

b) wyznaczenia dróg wewnętrznych, o minimalnej szerokości pasa drogowego równej 8,0 m,
c) ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu, przy realizacji zabudowy zakwaterowania turystycznego,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
   a) dla zabudowy zakwaterowania turystycznego: 40%,
   b) dla zabudowy rekreacyjnej indywidualnej: 20%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek:
   a) dla zabudowy zakwaterowania turystycznego: 50%,
   b) dla zabudowy rekreacyjnej indywidualnej: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla zabudowy zakwaterowania turystycznego: 12,0 m,
   b) dla zabudowy rekreacyjnej indywidualnej: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy zakwaterowania turystycznego powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych:
   a) kształt dachu stromy i symetryczny,
   b) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.
6) forma architektoniczna zabudowy rekreacyjnej indywidualnej:
   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 rekreacyjnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; dla zabudowy garażowej (gospodarczej) dobudowanej do budynku rekreacyjnego dopuszcza się dach płaski pod warunkiem realizacji na nim tarasu, wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku rekreacyjnego do 16,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy jak cegła, kamień, drewno, tynki w jasnych barwach,
7) kształt dachu stromy:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda

nakryta daszkiem 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,

8) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,

9) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości:

a) w sytuacji realizacji zabudowy zakwaterowania turystycznego teren nie wymaga scalenia i podziału nieruchomości,

b) przy realizacji zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej po likwidacji stacji telefonii komórkowej, dopuszcza się podział zgodnie z niżej wymienionymi warunkami:

2) wielkość działki, minimalna: 0,1999 ha,

3) szerokość frontu działki, minimalna 25,0 m,

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **6.KD.D**,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:

a) dla zabudowy zakwaterowania turystycznego – 3 miejsca postojowe/10 łóżek (miejsc noclegowych),

b) dla zabudowy rekreacyjnej – 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,

3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **6.KD.D**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,

2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,

3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,

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

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania, zakaz zabudowy tymczasowej.

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

1) planowane działania: realizacja zabudowy zakwaterowania turystycznego,
2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie istniejącego zainwestowania miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **3. T**, o powierzchni **0.0340 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie:

1) podstawowe: **teren istniejącego masztu stacji bazowej telefonii komórkowej**,
2) dopuszczalne: po likwidacji stacji bazowej telefonii komórkowej dopuszcza się realizację zabudowy rekreacyjnej indywidualnej na zasadach określonych w § 10 niniejszej uchwały.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%,
2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 20%.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz przeprowadzania wtórnych podziałów po wydzieleniu terenu istniejącego masztu stacji bazowej telefonii komórkowej wzdłuż linii rozgraniczających,
2) w sytuacji realizacji zabudowy indywidualnej zgodnie z warunkami określonymi w § 10 niniejszej uchwały.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego w planie symbolem **8.KPJ**,
2) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej elektroenergetycznej linii 0,4 kV.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje nasadzenie zieleni zimozielonej wzdłuż granic terenu.

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

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

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 służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 12. 1. Na terenie o powierzchni **0.9277 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **4.UT**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy rekreacyjnej, 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: 20%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna 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 rekreacyjnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; dla zabudowy garażowej (gospodarczej) dobudowanej do budynku rekreacyjnego dopuszcza się dach płaski pod warunkiem realizacji na nim tarasu, wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku rekreacyjnego do 16,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy jak cegła, kamień, drewno, tynki w jasnych barwach,
6) kształt dachu stromy:
   d) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda

nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,

e) 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,

f) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,

7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,

8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu działki, o numerze ewidencji geodezyjnej 198/26, przeznaczony na poszerzenie drogi, o symbolu w planie **6.KD.D** oraz 198/40, 198/37 na wydzielenie placu do zawracania i powiększenie działki 198/41, jak na rysunku planu,

2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,

3) szerokość frontu działki, minimalna 25,0 m,

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,

5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

4) dostępność drogowa: od dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolem **7.KDW** i **9.KDW**,

5) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,

6) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach, oznaczonych w planie symbolami **6.KD.D**, **7.KDW** i **9.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

4) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,

5) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,

6) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,

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

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania, zakaz zabudowy tymczasowej.

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

1) planowane działania: realizacja nowej zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej,
2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie istniejącego zainwestowania miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

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

1) przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów,
2) istniejący zbiornik wód stojących przeznaczony jest do likwidacji.

§ 13. 1. Na terenie o powierzchni **0.6151 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **4.UT**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy rekreacyjnej, 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: 20%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna 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 rekreacyjnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; dla zabudowy garażowej (gospodarczej) dobudowanej do budynku rekreacyjnego dopuszcza się dach płaski pod warunkiem realizacji na nim tarasu, wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku rekreacyjnego do 16,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,

6) kształt dachu stromy:
   g) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
   h) 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,
   i) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu działki nr 198/37 przeznaczonej na powiększenie działek 198/42, 198/44 i 198/45,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna 25,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

7) dostępność drogowa: od dróg, oznaczonych w planie symbolami **7.KDW**, **9.KDW** i **10.KD.D**.
8) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,
9) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach, oznaczonych w planie symbolami **7.KDW**, **9.KDW** i **10.KD.D**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

7) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
8) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,
9) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,

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

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania, zakaz zabudowy tymczasowej.

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

1) planowane działania: realizacja nowej zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej,
2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie istniejącego zainwestowania miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 14. 1. Na terenie o powierzchni **0.1264 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **6.KD.D**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga publiczna klasy dojazdowej**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷ 110 mm,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 m ÷ 0,3 m,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80 mm ÷110 mm,
   e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m ÷ 0,25 mm,
   f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę, o numerze ewidencji geodezyjnej 228, w ciągu ul. krajowej nr 102.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu: **6.KD.D**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 198/20,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 198/21,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 198/26,
   d) część terenu o numerze ewidencyjnym 220/10,
   e) część terenu o numerze ewidencyjnym 221/7,
   f) część terenu o numerze ewidencyjnym 228.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje nasadzenie zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi

w przepisach odrębnych. Nasadzenie należy dokonać przy użyciu gatunków rodzimych liściastych gatunków drzew np. lipa, dąb, klon, jesion, wiąz, jarząb.

7. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

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

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

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

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

§ 15. 1. Na terenie o powierzchni **0.1882ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **7.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷ 110 mm,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 m ÷ 0,3 m,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80 mm ÷110 mm,
   e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m ÷ 0,25 mm,
   f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową, oznaczoną w planie symbolem **6.KD.D**, w ciągu ul. Świerkowej.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu: **7.KDW**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 198/20,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 198/37,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 198/36.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

7. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

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

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

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

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

§ 16. 1. Na terenie o powierzchni **0.0268 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **8.KPJ**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga w formie ciągu pieszo-jezdnego**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 4,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę, oznaczoną w planie symbolem **6.KD.D**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu: **8.KPJ**: część terenu o numerze ewidencyjnym 198/31.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

7. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
2) planowane działania: budowa drogi,
3) oczekiwane rezultaty: zapewnienie dojazdu do terenu, o symbolu 3T.

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

§ 17. 1. Na terenie o powierzchni **0.1091 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **9.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna z placem do zawracania o wymiarach 15,0 m x 25,0 m.**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷ 110 mm,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 m ÷ 0,3 m,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80 mm ÷110 mm,
   e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m ÷ 0,25 mm,
   f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogi o symbolach w planie **7.KDW** i **6.KDW**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu: **9.KDW**: część terenu o numerze ewidencyjnym 198/37.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

7. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

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

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

§ 18. 1. Na terenie o powierzchni **0.0476 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **10.KD.D**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga publiczna klasy dojazdowej**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 3,0 m, pas terenu przeznaczony na poszerzenie drogi dojazdowej, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷ 110 mm,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 m ÷ 0,3 m,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80 mm ÷110 mm,
   e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m ÷ 0,25 mm,
   f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę poza obszarem planu, o numerze ewidencji geodezyjnej 228, w ciągu ul. Świerkowej.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu: **10.KD.D**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 198/37,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 198/36.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje nasadzenie zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych. Nasadzenie należy dokonać przy użyciu gatunków rodzimych liściastych gatunków drzew np. lipa, dąb, klon, jesion, wiąz, jarząb.

7. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

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

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

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

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej RIVa, o łącznej powierzchni **3.6461 ha**.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Wolin.

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

Przewodnicząca Rady

Ewa Halicka