**UCHWAŁA NR XVIII/165/11**
**RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE**

z dnia 27 października 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo-Wartowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospo-darowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z 2004 r. Nr 6, poz.41; Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635; z 2008 r. Nr 123, poz. 803; Nr 199, poz. 1227; Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, Dz.U. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474; Nr 106, poz. 675; Nr 119, poz. 804; Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

## DZIAŁ I.
## PRZEPISY OGÓLNE
### Rozdział 1.
### ZAKRES REGULACJI

**§ 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/266/08 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gm. Wolin, zmienionej uchwałą Nr XXXV/344/08 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 19 listopada 2008 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXI/266/08 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 czerwca 2008r. w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gm. Wolin, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin w brzemieniu ustalonym uchwałą Nr LXXIX/785/10 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 28 października 2010 r. w sprawie przyjęcia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo-Wartowo, zwany dalej planem miejscowym.

**§ 2.** 1. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni 25.1427 ha, którego granice ustala rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000,
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 jednorodzinnej i rekreacyjnej indywidualnej oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) UT – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,

3) PE, UTR, US – teren poeksploatacyjnego złoża kruszyw naturalnych z dopuszczeniem rekreacji i urządzeń sportowych po zakończeniu rekultywacji,

4) ZD – tereny ogródków działkowych,

5) KDW – droga wewnętrzna,

6) KD.D – droga dojazdowa,

7) KPJ – droga wewnętrzna w formie ciągu pieszo – jezdnego,

8) E – tereny stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

**§ 4.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązują-cymi 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 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

**§ 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) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej oraz jednego budynku zabudowy rekreacji indywidualnej na pojedynczej działce rekreacyjnej.

2. Ustala się strefę WIII ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach wkreślonych na rysunku planu, o następujących warunkach ochrony konserwatorskiej, obowiązuje:

1) uzgadnianie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi przez odpowiedni organ do spraw ochrony zabytków,

2) przeprowadzanie badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

3) obowiązuje współdziałanie z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych dotyczących terenów objętych ochroną konserwatorską.

## Rozdział 3.
## USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

**§ 6.** 1. W granicach objętego planem terenu, a położonego w granicach obszaru chronionego Natura 2000; specjalnej ochrony siedlisk Wolin i Uznam, kod obszaru PLH 320019; obowiązuje:

1) zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,

2) zabronione są działania mogące w sposób znaczący pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, a także siedlisk gatunków ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,

3) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych,

4) bezwzględnie wyklucza się makroniwelację terenu,

5) nakazuje się zadarnienie wszystkich skarp celem przeciwdziałania erozji,

6) zakazuje się budowy kompleksów turystycznych,

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

3. Ze względu na położenie terenu objętego opracowaniem planu w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP na 102 – wyspa Wolin oraz jego strefy ochronnej B, obowiązują ustalenia warunków hydrologicznych, ochrony wyżej wymienionego zbiornika zgodnie z ostateczną decyzją Ministra Środowiska z dnia 5 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 powiatowa nr 0005Z Kołczewo-Unin, położona poza obszarem planu.

3. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów dróg 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 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 INFRASTRUKUTRY TECHNICZNEJ

**§ 8.** 1. Linie rozgraniczające dróg osiedlowych i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. Zaopatrzenie w wodę:

1) z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 80÷110 mm zasilanej i istniejącej sieci wodociągowej o średnicy 80 i 100 mm w Kołczewie,

2) 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 na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciw-pożarowymi.

3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją sanitarną o średnicy 0,2 m do istniejącej kanalizacji sanitarnej w Kołczewie.

4. Odprowadzenie wód opadowych:

1) projektowaną kanalizacją deszczową o średnicy 0,3 m do rowu melioracyjnego,

2) wody opadowe przed zrzutem do rowu melioracyjnego wymagają oczyszczenia. poprzez urządzenia podczyszczające lub bezpośrednio do gruntu pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi

5. Zaopatrzenie w ciepło:

1) z indywidualnych i lokalnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym,

2) dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła, wykorzystujące niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy cieplne itp., o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego,

3) zakaz instalowania lokalnych instalacji grzewczych na paliwa stałe. Ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła.

6. Zaopatrzenie w gaz: z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy 32÷125 mm zasilanej z projektowanego gazociągu średniego ciśnienia doprowadzonego do Kołczewa.

7. Elektroenergetyka:

1) zasilanie w energię z istniejących napowietrznych i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 0,4 kV i 15 kV zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu poprzez stacje transformatorowe 15/04 kV,

2) w obszarze objętym planem zasilanie elektroenergetyczną linią kablową 0,4 kV.

8. Obsługa telekomunikacyjna z istniejących poza obszarem planu i projektowanych rozdzielczych linii kablowych. Dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną w oparciu o każdy system łączności publicznej.

9. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów: przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, a następnie wywożenie ich na gminne składowisko odpadów stałych.

10. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa średniego ciśnienia 32 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 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 1.6813 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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: 20%,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,

4) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) zabudowy rekreacyjnej: 9,0 m,

   b) zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 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;

   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:

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

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

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: teren o nume-rze ewidencyjnym 209/52,

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

3) szerokość frontu działki, minimalna 30,0 m,

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

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

6) należy zlikwidować istniejący na granicy działek 209/45 i 209/46 plac do zawracania i wydzielić nowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od dróg, oznaczonych w planie symbolami 9.KPJ i 13.KD.D,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1 budynek rekreacyjny,

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 9.KPJ i 13.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) 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 – w granicach terenu o symbolu 1.UT:

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: 30%.

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 oraz zabezpieczenia ich przed potencjalnymi skutkami osuwania się sąsiadującej z terenem skarpy.

**§ 10.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 2.UT, o powierzchni 0.1331 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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: 20%,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,

4) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) zabudowy rekreacyjnej: 9,0 m,

   b) zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 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; 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:

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 rekreacyjnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

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

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: teren działki o numerze ewidencyjnym 209/21,

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

3) szerokość frontu działki, minimalna 30,0 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 dróg oznaczonych w planie symbolami 9.KPJ i 10.KD.D,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1 budynek rekreacyjny,

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 9.KPJ i 10.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) 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 infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń – w granicach terenu o symbolu 2.UT:

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: 30%.

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 oraz zabezpieczenia ich przed potencjalnymi skutkami osuwania się sąsiadującej z terenami skarpy.

**§ 11.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 3.PE,UTR,US o powierzchni 7.9879 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obszaru poeksploatacyjnego złoża kruszywa naturalnego – Kołczewo

2) przeznaczenie dopuszczalne: teren rekreacji i terenów urządzeń sportowych pod warunkiem zakończenia rekultywacji obszaru poeksploatacyjnego złoża kruszywa naturalnego – Kołczewo.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,

2) dopuszcza się wyposażenie terenu w obiekty małej architektury oraz wyposażenie w urządzenia służące uprawianiu sportów.

3) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: tereny o numerach ewidencyjnych 210, 211, 209/51, 212/8,

2) wielkość działki, minimalna: 0.2500 ha,

3) szerokość frontu działki, minimalna 50,0 m,

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70° do 90°,

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od dróg oznaczonych w planie symbolami 13.KD.D, 9.KPJ i 10.KD.D, dopuszcza się dojazd w formie pieszo jezdni o minimalnej szerokości 5,0 m, zakończony placem manewrowym o wymiarach 12,5 m x 12,5 m,

2) 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 13KD.D, 9.KPJ i 10.KD.D.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni i nasadzenie nowych zadrzewień,

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

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 wymagający przekształceń – w granicach terenu o symbolu 3 PE, UTR, US:

1) planowane działania: rekultywacja terenów poeksploatacyjnych złoża kruszywa naturalnego i wprowadzenie zagospodarowania rekreacyjnego z urządzeniami sportowymi,

2) oczekiwane rezultaty: przywrócenie terenów poeksploatacyjnych do możliwości użytkowania zgodnego z planem.

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: 30%.

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

1) w celu zapobiegania erozji drogi oznaczonej symbolem 13.KD.D, przy rekultywacji należy zastosować sadzonki rokitnika,

2) należy złagodzić i wyprofilować skarpy oraz wszelkiego rodzaju nachylenia zabezpieczając je przed obrywaniem i zsuwaniem, jakie może nastąpić w wyniku erozji powierzchniowej,

3) wszystkie skarpy należy zakrzewić,

4) skarpom należy nadać nachylenie około 40°,

5) od strony drogi o symbolu 13.KD.D należy usypać wał ziemny do wysokości od 1,20 do 1,40 w celu oddzielenia drogi od terenu zrekultywowanego i zabezpieczyć barierkami drogowymi,

6) należy ustabilizować grunty terenu poeksploatacyjnego.

**§ 12.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 4.UT, o powierzchni 1.0236 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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: 20%,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) zabudowy rekreacyjnej: 9,0 m,

b) zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 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; 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:

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 rekreacyjnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu o numerze ewidencyjnym 212/8,

2) wielkość działki, minimalna: 0.1000 ha,

3) szerokość frontu działki, minimalna 30,0 m,

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° do 90°,

5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami i pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowo wydzielonych działek.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: dojazd od dróg oznaczonych w planie symbolami 13.KD.D, 14.KPJ i 15.KDW,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1 budynek rekreacyjny,

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 13.KD.D, 14.KPJ i 15.KDW,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni i nasadzenie nowych zadrzewień,

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: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń – w granicach terenu o symbolu 4.UT:

1) planowane działania: realizacja 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: 30%.

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 oraz zabezpieczenia ich przed potencjalnymi skutkami osuwania się sąsiadującej z terenami skarpy.

**§ 13.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 5.ZD, o powierzchni 4.6150 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie:

1) teren ogrodów działkowych,

2) dopuszcza się budowę altan i obiektów gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy równej 35,0 m2.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 80%,

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) przy dachach stromych: 5,0 m,

b) przy dachach płaskich 4,0 m,

5) kształt dachu: dopuszcza się zarówno dach stromy jak i płaski,

6) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: teren nie wymaga scaleń i podziałów.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: dojazd od dróg o symbolach w planie 13.KD.D i 11.KD.D,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 1 miejsce postojowe/3 ogrody działkowe,

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 13.KD.D i 11.KD.D.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w 5 ust. 2.

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 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: 1%.

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 oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 6.MN, o powierzchni 3.5967 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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: 70%,

4) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m,

   b) zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 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 mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,

   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 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:

   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 o numerze ewidencyjnym 214/2 i 213/4,

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

3) szerokość frontu działki, minimalna 25,0 m, maksymalna: 30,0 m,

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° do 90°,

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: dojazd od dróg oznaczonych w planie symbolami 10.KD.D i 11.KD.D,

2) ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunku planu drogami publicznymi można wydzielić na terenie funkcjonalnym 6.MN inne drogi dojazdowe, także w formie sięgaczy, na następujących warunkach:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych, w tym sięgaczy, o długości: do 50,0 m wynosi 6,0 m,

b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych, w tym sięgaczy, o długości od 51,0 m do 150,0 m wynosi 8,0 m,

c) sięgacze nie mogą być dłuższe niż 150,0 m i muszą być zakończone placem manewrowym o wymiarach 12,5 m x 12,5 m,

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

4) 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 10.KD.D i 11.KD.D.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w 5 ust. 2.

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, teren oznaczony w planie symbolem 6.MN:

1) planowane działania: realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie 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: 30%.

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.

**§ 15.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 7.UT, o powierzchni 2.8316 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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: 20%,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,

4) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) zabudowy rekreacyjnej: 9,0 m,

   b) zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 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; 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:

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 rekreacyjnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

2) szerokość frontu działki, minimalna 30,0 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° do 90°,

4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami i pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowo wydzielonych działek.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: dojazd od oznaczonych w planie symbolami 10.KD.D, 11.KD.D i 12.KD.D,

2) ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunku planu drogami publicznymi można wydzielić na terenie funkcjonalnym 7.UT inne drogi dojazdowe, także w formie sięgaczy, na następujących warunkach:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych, w tym sięgaczy, o długości: do 50,0 m wynosi 6,0 m,

b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych, w tym sięgaczy, o długości od 51,0 m do 150,0 m wynosi 8,0 m,

c) sięgacze nie mogą być dłuższe niż 150,0 m i muszą być zakończone placem manewrowym,

3) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1 budynek rekreacyjny,

4) 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 10.KD.D, 11.KD.D i 12.KD.D.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w 5 ust. 2.

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, teren oznaczony w planie symbolem 7.UT:

1) planowane działania: realizacja zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej,

2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie 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: 30%.

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.

**§ 16.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 8.UT, o powierzchni 1.2721 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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: 20%,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) zabudowy rekreacyjnej: 9,0 m,

b) zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 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; 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:

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 rekreacyjnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu o numerze ewidencyjnym 212/5,

2) wielkość działki, minimalna: 0.1000 ha,

3) szerokość frontu działki, minimalna 30,0 m,

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° do 90°,

5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami i pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowo wydzielonych działek.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: dojazd od dróg oznaczonych w planie symbolami 10.KD.D, i 15.KDW,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1 budynek rekreacyjny,

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 10.KD.D, i 15.KDW.

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) 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: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń – w granicach terenu o symbolu 8.UT:

1) planowane działania: realizacja 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: 30%.

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.

## Rozdział 2.
## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

**§ 17.** 1. Na terenie o powierzchni 0.1998 ha, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem 9.KPJ, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

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

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m, z placem do zawracania o wymiarach 12,5 m × 12,5 m, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych: z ograniczeniami wynikającymi z ukształtowania terenu 3.PE,UTR, US,

3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 32 mm ÷ 125 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 10.KD.D, 11.KD.D i 12.KD.D.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,

2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu: 9.KPJ:

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 209/50,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 209/51,

c) część terenu o numerze ewidencyjnym 209/21,

d) część terenu o numerze ewidencyjnym 209/22,

e) część terenu o numerze ewidencyjnym 209/45,

f) część terenu o numerze ewidencyjnym 209/46,

g) część terenu o numerze ewidencyjnym 209/47,

h) część terenu o numerze ewidencyjnym 209/48,

i) część terenu o numerze ewidencyjnym 209/49.

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

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: 1%.

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 oraz zabezpieczenia gruntów terenu poeksploatacyjnego.

**§ 18.** 1. Na terenie o powierzchni 0.4046 ha, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem 10.KD.D, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 32 mm ÷ 125 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 11.KD.D i 12.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: 10.KD.D:

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 646,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 209/21,

c) część terenu o numerze ewidencyjnym 209/20,

d) część terenu o numerze ewidencyjnym 209/19.

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 liściastych gatunków drzew np. lipa, dąb, klon, jesion, wiąz, jarząb.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie WIII ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

8. 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.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

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: 1%.

12. 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 oraz zabezpieczenia gruntów terenu poeksploatacyjnego.

**§ 19.** 1. Na terenie o powierzchni 0.5965 ha, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem 11.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) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 32 mm ÷ 125 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 symbolu 11.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: 11.KD.D:

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 213/4,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 213/3,

c) część terenu o numerze ewidencyjnym 214/1,

d) część terenu o numerze ewidencyjnym 214/2.

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 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: 1%.

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.

**§ 20.** 1. Na terenie o powierzchni 0.1085 ha, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem 12.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) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 32 mm ÷ 125 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 ewidencyjnym 647, położoną poza obszarem planu do drogi powiatowej w ciągu ulicy Wolności.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: teren nie wymaga przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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 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: 1%.

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.

**§ 21.** 1. Na terenie o powierzchni 0.6151 ha, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem 13.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: zmienna: 8,0 m do 12,0 m, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,

3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 32 mm ÷ 125 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 istniejące drogi, o numerach ewidencji geodezyjnej 644 i 647, położone poza terenem objętym planem do drogi powiatowej DP-41-107 w ciągu ul. Wolności.

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: 13.KD.D:

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 213/3,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 644,

c) część terenu o numerze ewidencyjnym 212/1,

d) część terenu o numerze ewidencyjnym 210,

e) część terenu o numerze ewidencyjnym 209/15,

f) część terenu o numerze ewidencyjnym 209/16,

g) część terenu o numerze ewidencyjnym 209/17,

h) część terenu o numerze ewidencyjnym 209/18,

i) część terenu o numerze ewidencyjnym 209/52.

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: 1%.

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 oraz zabezpieczenia gruntów terenu poeksploatacyjnego.

**§ 22.** 1. Na terenie o powierzchni 0.0427 ha, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem 14.KPJ, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna w formie ciągu pieszego.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 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 32 mm ÷ 125 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 o symbolu 13.KD.D.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,

2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu 14.KPJ: część terenu o numerze ewidencyjnym 212/8.

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

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: 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: 1%.

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 oraz zabezpieczenia gruntów terenu poeksploatacyjnego.

**§ 23.** 1. Na terenie o powierzchni 0.1816 ha, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem 15.KDW, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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 32 mm ÷ 125 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 o symbolu 10.KD.D.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,

2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu 15.KDW:

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 212/8,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 212/7.

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

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie WIII ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

8. 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.

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

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

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: 1%.

12. 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 oraz zabezpieczenia gruntów terenu poeksploatacyjnego.

**§ 24.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 16.E o powierzchni 0.0243 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie: teren stacji transformatorowej,

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu o numerze ewidencyjnym 212/8,

2) po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających, jak na rysunku planu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem 10.KD.D,

2) projektowana stacja transformatorowa 15 kV, zasilana elektryczną linią kablową 15 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 izolacyjnej wzdłuż granicy działki.

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

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

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: 1%.

**§ 25.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 17.E o powierzchni 0.0276 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie: teren stacji transformatorowej,

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu o numerze ewidencyjnym 213/4,

2) po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających, jak na rysunku planu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem 11.KD.D,

2) projektowana stacja transformatorowa 15 kV, zasilana elektryczną linią kablową 15 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 izolacyjnej wzdłuż granicy działki.

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

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

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: 1%.

## DZIAŁ III.
## PRZEPISY KOŃCOWE

**§ 26.** Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej RIVa, RIVb, RV, RVI, o łącznej powierzchni 16.3066 ha oraz przeznacza się grunty leśne o powierzchni 0.4139 ha na cele nieleśne za zgodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego zawartą w ostatecznej decyzji z dnia 7 października 2011r. znak: WRiR – I.7151.2.2011EN.

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady

**Jan Frankowski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVIII/165/11
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 27 października 2011 r.
Zalacznik1.pdf

**zał. nr 1 rys planu skala 1 1000**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/165/11
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 27 października 2011 r.
Zalacznik2.jpg

**zał. nr 2 wyrys ze studium**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/165/11
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 27 października 2011 r.
Zalacznik3.doc

**zal 3 rozstrzyg uwagi**

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XVIII/165/11
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 27 października 2011 r.
Zalacznik4.doc

**zal 4 rozstrzyg infrastruktura**