UCHWAŁA NR V/28/11
RADY MIEJSKIEJ WOLINA

z dnia 26 stycznia 2011 r.

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

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, 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 130, poz. 87, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.
ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/484/09 z dnia 15 września 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, 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 terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni 9.4402 ha, którego granice ustala rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, 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 1:1000,
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 rekreacyjnej indywidualnej i zabudowy zakwaterowania turystycznego oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

1) UT – tereny zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej,
2) UTR – teren zabudowy zakwaterowania turystycznego np. hotel, motel, gospoda, pensjonat, oferujące zakwaterowanie z restauracją,
3) ZN – tereny zieleni naturalnej,

4) W – tereny wód – rów melioracyjny,

5) KD.Z – droga zbiorcza,

6) KDL – droga lokalna,

7) KD.D – droga dojazdowa,

8) KDW – droga wewnętrzna,

9) E – teren elektroenergetycznej stacji transformatorowej 0,4 kV.

§ 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) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego,

4) 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 30°,

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) na terenie jednej wydzielonej działki budowlanej, należy realizować, jedynie jeden obiekt zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej.

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 chronionego pod nazwą Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000: specjalnej ochrony siedlisk „Wolin i Uznam”, kod obszaru PLH 320019 oraz w sąsiedztwie obszaru cennego przyrodniczo OC-6 Jezioro Kołczewo 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) zakaz podejmowania działań powodujących duże wahania wód podziemnych, mogących mieć negatywny wpływ na warunki abiotyczne w granicach siedlisk przyrodniczych strefy brzegowej Jeziora Kołczewo,

4) zakaz zanieczyszczenia i eutrofizacji wód Jeziora Kołczewo w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych,

5) zakaz budowy kompleksów turystycznych, dopuszczania nadmiernego ruchu turystycznego,

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

7) 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 ochrony zbiornika wyspy Wolin – zatwierdzoną przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 05 stycznia 2001 r., znak: DG/kdh/ED/489-6274/2000.

4. W celu zminimalizowania pogorszenia jakości powietrza oraz zwiększonej emisji hałasu spowodowanych realizacją obwodnicy Kołczewa nakazuje się, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej stosowanie rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych lub odpowiedniego zagospodarowania terenu np.: ekrany akustyczne, zieleń urządzona w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy, zieleni wysokiej odpornej na zanieczyszczenia – obniżających uciążliwość hałasową trasy komunikacyjnej do poziomu dopuszczalnego w przepisach odrębnych.

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 wzdłuż jego zachodniej granicy, o numerze ewidencji geodezyjnej 714/1 dr.

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

§ 8. 1. Linie rozgraniczające ulic, dróg osiedlowych i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic 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 przeciwpożarowymi.

3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją sanitarną o średnicy 0,2 m, w drogach oznaczonych w planie symbolem 14.KD.D i 17.KD.L do istniejącej kanalizacji sanitarnej w Kołczewie. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ulicach, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód deszczowych do indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych.

4. Odprowadzenie wód opadowych:

1) projektowaną kanalizacją deszczową o średnicy 0,3m 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,

3) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, natomiast z dróg i parkingów do projektowanej kanalizacji deszczowej,

4) na całym obszarze objętym planem ustanawia się zakaz likwidacji rowów, kanałów odwadniających i układów drenarskich. W przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych dokonuje się ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu.

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 na terenie objętym planem lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej wykorzystywanych do zapewnienia telekomunikacji w oparciu o każdy system łączności.

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 ściekową 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.UTR, o powierzchni 0.5939 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zakwaterowania turystycznego,

2) przeznaczenie dopuszczalne: 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:

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: 40%,

b) dla zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej: 70%,

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy zakwaterowania turystycznego: 12,0 m,

b) dla zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej: 9,0 m,

c) dla zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 m,

5) forma architektoniczna 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,

b) szerokość elewacji frontowej budynku zakwaterowania turystycznego: 24,0 m,

c) 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 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) szerokość elewacji frontowej budynku zakwaterowania turystycznego do 24,0 m,

e) kształt bryły budynku: horyzontalny,

f) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,

g) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,

h) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,

i) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,

7) kształt dachu stromy:

a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30°-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: część terenu o numerze ewidencji geodezyjnej 353,

2) wielkość działki, minimalna:

a) dla terenu zabudowy zakwaterowania turystycznego: 0.2970 ha,

b) dla terenu zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej: 0.1000 ha,

3) szerokość frontu działki, minimalna 30,0 m, dla terenu działki przyległej do terenu o symbolu 5.ZN dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki w wielkości równej 5,0 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 dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem 14.KD.D i drogi wewnętrznej o symbolu 15.KDW,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1mieszkanie i 2 miejsca postojowe/4 miejsca noclegowe dla zabudowy zakwaterowania turystycznego,

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 14.KD.D i 15.KDW.

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

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 lub 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: 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.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 2.UT, o powierzchni 0.4211 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: 70%,

4) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej: 9,0 m,

   b) dla 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: 30°-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 terenów, o numerach ewidencji geodezyjnej 353 i 354/4,

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: 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 drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem 14.KD.D i drogi wewnętrznej o symbolu 15.KDW,

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 14.KD.D i 15.KDW,

4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu przeznaczona jest do likwidacji lub przebudowy.

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

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: 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.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 3.UTR, o powierzchni 0.2215 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: teren zabudowy zakwaterowania turystycznego.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 40%,

4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,

5) forma architektoniczna nowej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,

6) kształt dachu stromy,

7) szerokość elewacji frontowej budynku zakwaterowania turystycznego do 24,0 m,

8) 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: część terenu o numerze ewidencji geodezyjnej 354/4,

2) wielkość działki, minimalna: 0.2215 ha,

3) szerokość frontu działki, minimalna 10,0 m, maksymalna: 40,0 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 drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem 15.KDW,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/4 miejsca noclegowe,

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, oznaczonej w planie symbolem 15.KDW.

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

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 zabudowy zakwaterowania turystycznego,

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.

§ 12. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 4.UT, o powierzchni 0.6984ha 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:

   a) dla zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej: 9,0 m,

   b) dla 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: 30°-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 terenów o numerach ewidencji geodezyjnej 353 i 354/4,

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

3) szerokość frontu działki, minimalna 30,0 m, dla terenu działki przyległej do terenu o symbolu 5.ZN dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki w wielkości 5,0 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 15.KDW,

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 drodze, oznaczonej w planie symbolem 15.KDW,

4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu przeznaczona jest do likwidacji lub przebudowy.

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

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 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.

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 5.ZN, o powierzchni 0.1574 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: teren istniejącej zieleni naturalnej.

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

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi położonej poza obszarem planu, o numerze ewidencji geodezyjnej 714/1,

2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,

2) ustala się zakaz zmiany użytkowania terenu, w tym osuszania i wyrównywania,

3) zakaz przeprowadzania prac zmieniających naturalne ukształtowanie powierzchni ziemi,

4) istniejący rów melioracyjny do zachowania.

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

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: obowiązuje zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania, zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

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

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 6.UT, o powierzchni 2.0474 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:

   a) dla zabudowy rekreacyjnej indywidualnej: 9,0 m,

   b) dla 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,

1) 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,

6) kształt dachu stromy:

   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30°-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 terenów o numerach ewidencji geodezyjnej 353 i 354/4,

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

3) szerokość frontu działki, minimalna 30,0 m, dla terenu działki dostępnej od placu do zawracania dopuszcza się szerokość frontu działki w wielkości równej 12,0 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 drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem 18.KDW i drogi lokalnej o symbolu 17.KD.L,

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 drodze, oznaczonej w planie symbolem 18.KDW,

4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu przeznaczona jest do likwidacji lub przebudowy.

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:

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.

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 7.UT, o powierzchni 1.0040 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:

a) dla zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej: 9,0 m,

b) dla 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: 30°-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 ewidencji geodezyjnej 354/4,

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: 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 drogi lokalnej, oznaczonej w planie symbolem 17.KD.L i dróg wewnętrznych o symbolach 18.KDW i 19.KDW,

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 17.KD.L, 18.KDW i 19.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: 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 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 0.6505 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:

a) dla zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej: 9,0 m,

b) dla 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: 30°-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 terenów o numerach ewidencji geodezyjnej 353 i 354/4,

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 wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolami 18.KDW i 19.KDW,

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 18.KDW i 19.KDW,

4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu przeznaczona jest do likwidacji lub przebudowy.

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:

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.

§ 17. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 9.ZN, o powierzchni 0.3101 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: teren istniejącej zieleni naturalnej.

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

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej o symbolu w planie 18.KDW,

2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,

2) ustala się zakaz zmiany użytkowania terenu, w tym osuszania i wyrównywania,

3) zakaz przeprowadzania prac zmieniających naturalne ukształtowanie powierzchni ziemi.

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

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: obowiązuje zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania, zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

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

§ 18. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 10.ZN, o powierzchni 0.3583 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: teren istniejącej zieleni naturalnej.

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

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi położonej poza obszarem planu, o numerze ewidencji geodezyjnej 714/1,

2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

3) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,

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) ustala się zakaz zmiany użytkowania terenu, w tym osuszania i wyrównywania,

3) zakaz przeprowadzania prac zmieniających naturalne ukształtowanie powierzchni ziemi.

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

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: obowiązuje zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania, zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

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

§ 19. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 11.W, o powierzchni 0.0318 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: droga wód otwartych – rów melioracyjny.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału.

4. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi, oznaczonej w planie symbolem 16.KD.Z,

2) wody deszczowe odprowadzane do rowu melioracyjnego należy podczyścić.

5. 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%.

§ 20. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 12.ZN, o powierzchni 0.6094 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: teren istniejącej zieleni naturalnej.

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

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi, oznaczonej w planie symbolem 16.KD.Z,

2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,

2) ustala się zakaz zmiany użytkowania terenu, w tym osuszania i wyrównywania,

3) zakaz przeprowadzania prac zmieniających naturalne ukształtowanie powierzchni ziemi.

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

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: obowiązuje zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania, zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

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

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

§ 21. 1. Na terenie o powierzchni 0,0278 ha, oznaczonym na załączniku graficznym symbolami 13.KD.D i 14.KD.D, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowej, kategorii gminnej.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0,0 m do 10,0 m, pas terenu przeznaczony na poszerzenie drogi dojazdowej, przyległej do granic planu, o numerze ewidencyjnym 713, 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 m,

f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę powiatową nr 000 5Z Kołczewo-Unin i drogę położoną poza obszarem planu, o numerze ewidencyjnym 713 dr.

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 terenów: 13.KD.D i 14.KD.D: część terenu o numerze ewidencyjnym 353,

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.

§ 22. 1. Na terenie o powierzchni 0.2653 ha, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem 15.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: 10,0 m, jak na rysunku planu, z placami do zawracania o wymiarach 12,0 m × 12,0 m,

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 m,

f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową 14.KD.D do drogi powiatowej nr 0005Z położonej poza obszarem planu.

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: 15.KDW:

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 353,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 354/4.

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: 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.

§ 23. 1. Na terenie o powierzchni 0.7601 ha, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem 16.KD.Z, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: droga klasy zbiorczej – obwodnica miejscowości Kołczewo.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 m, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych: zakaz realizacji indywidualnych zjazdów.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę powiatową nr 000 5Z Kołczewo-Unin.

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: 16.KD.Z:

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 353,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 354/4.

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: 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.

§ 24. 1. Na terenie o powierzchni 0.3194 ha, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem 17.KD.L, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: droga klasy lokalnej.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 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 m,

f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę lokalną, oznaczoną w planie symbolem 17.KD.L.

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: 18.KDW:

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 353,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 354/4.

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: 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.

§ 25. 1. Na terenie o powierzchni 0.4184 ha, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem 18.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: 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 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 m,

f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę lokalną, oznaczoną w planie symbolem 17.KD.L.

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: 18.KDW:

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 353,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 354/4.

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: 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.

§ 26. 1. Na terenie o powierzchni 0.1950 ha, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem 19.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: 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 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 m,

f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę lokalną, oznaczoną w planie symbolem 17.KD.L.

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: 19.KDW:

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 353,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 354/4.

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: 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.

§ 27. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 20.E, o powierzchni 0.0170 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: 60%,

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 35%,

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu o numerze ewidencji geodezyjnej 353,

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 14.KD.D,

2) projektowana stacja transformatorowa 15 kV, zasilana elektroenergetyczną linią kablową 15 kV,

3) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje 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.

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%.

§ 28. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 21.E, o powierzchni 0.0140 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: 60%,

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 35%,

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu o numerze ewidencji geodezyjnej 354,

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 wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem 18.KDW,

2) projektowana stacja transformatorowa 15 kV, zasilana elektroenergetyczną linią kablową 15 kV,

3) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje 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.

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%.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 29. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej RIVa, RIVb, RVI, o łącznej powierzchni 9.3379 ha.

§ 30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady