UCHWAŁA Nr XXXV/352/12
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 30 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 4,6624 ha, dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym **Troszyn**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647 Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LXXVIII/766/10 z dnia 19 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Troszyn, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętym uchwałą Nr XL/418/06 z dnia 20 października 2006 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Troszyn, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni **4.6624 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 mieszkaniowej oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

1) **UT** – tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej,
2) **KD.L** – droga lokalna,
3) **KDW** – droga wewnętrzna,
4) **KP** – ciąg pieszy ogólnodostępny.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
2) granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
4) oznaczenia liniowe przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej,
5) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego,
6) 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) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca obowiązujące usytuowanie ściany zewnętrznej budynku mieszkalnego, z wyłączeniem ganków i werand, których występ nie przekracza 1,5 m,
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,
4) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych,
5) **zharmonizowanie obiektu z miejscową zabudową** – dostosowanie nowego budynku pod względem gabarytów, ukształtowania bryły, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego do ogólnego charakteru zabudowy w danym rejonie.

Rozdział 2.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
1) lokalizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z obowiązującą i 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 zabudowy rekreacji indywidualnej na pojedynczej działce rekreacyjnej.

2. Ustala się strefę W II 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. Teren objęty planem położony jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB 320012 „Puszcza Goleniowska”, którego celem wyznaczenia jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonym stanie oraz w sąsiedztwie obszaru cennego przyrodniczo OC 15 - Jezioro Ostrowskie. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) 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,
2) zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
3) zakaz podejmowania działań powodujących duże wahania wód podziemnych, mogących mieć negatywny wpływ na warunki abiotyczne w granicach siedlisk przyrodniczych strefy brzegowej Jeziora Ostrowskiego,
4) zakaz zanieczyszczania i eutrofizacji wód Jeziora Ostrowskiego w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo – gospodarczych,
5) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych
6) zakaz realizacji jakiejkolwiek zabudowy w odległości mniejszej niż 25,0 m od linii brzegowej Jeziora Ostrowo,
7) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej jeziora,
8) bezwzględnie wyklucza się makroniwelację terenu.

.

2. Skarpy należy obsadzać zielenią niską oraz przeprowadzić prace mające na celu ich wzmocnienie poprzez wprowadzenie stabilizujących gatunków roślinności (darń).

3. W granicach wszystkich objętych planem terenów, gdzie będą wprowadzane jakiekolwiek formy zagospodarowania, należy zinwentaryzować zasoby zdejmowanej warstwy próchniczej gleby oraz zagospodarować je na cele rekultywacyjne.

4. Rekultywacja powinna polegać na odtworzeniu takich warunków biologicznych, w których wymiana między glebą, a szatą roślinną zapewni pomyślny przebieg sukcesji roślinnej i intensywny rozwój procesów glebotwórczych.

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 0017 Z Troszyn – Mierzęcin, oznaczony w planie symbolem **13.KD.L**.

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

5. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

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

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8. 1. Linie rozgraniczające ulic, ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

2. Drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego – poza terenami wymienionymi w pkt 1 – wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego.

3. Zaopatrzenie w wodę z nowej sieci wodociągowej zasilanej z sieci wodociągowej wodociągu grupowego Troszym – Mierzęcin w drodze oznaczonej w planie symbolem **13.KD.L**, działka nr 65/2.

4. System wodociągowy należy realizować:

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

b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zaopatrzenia na wodę dla celów przeciwpożarowych.

5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej w drodze oznaczonej w planie symbolem **13.KD.L**, działka nr 65/2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenia ścieków sanitarnych do lokalnych i indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

6. Odprowadzenie wód opadowych nową kanalizacją deszczową w drodze oznaczonej w planie symbolem **13.KD.L**, działka nr 65/2, do rowów i cieków pod warunkiem zastosowania, tam gdzie jest to niezbędne piaskowników i separatorów substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenia wód deszczowych do lokalnych systemów retencyjnych umożliwiających gromadzenie wód opadowych.

7. Zaopatrzenie w gaz z nowej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia w drodze oznaczonej w planie symbolem **13.KD.L**, działka nr 65/2. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z gazu bezprzewodowego.

8. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: 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.

9. Zasilanie w energię elektryczną z nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych lub kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

10. Napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu.

11. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; wszelkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej.

12. Ustala się czasowe gromadzenie odpadów w pojemnikach następnie przekazywanych do utylizacji lub odzysku wyspecjalizowanych podmiotom. Sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki.

13. Dopuszcza się lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje.

14. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja 0,20 m, kanalizacja 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 **0,9241 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: obowiązująca i 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) zabudowa rekreacyjna: 9,0 m,
   b) zabudowa garażowa i gospodarcza: 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: 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, dopuszcza się pokrycie dachu materiałami naturalnymi np. trzcina, gont.

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: 29,0m, dla działki położonej w północno--zachodnim narożniku terenu dopuszcza się szerokość frontu działki w wielkości minimalnej równej 5,0m oraz dla działki położonej w północno-wschodnim narożniku w wielkości minimalnej, równej 18,0m,
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70° do 90°,
4) 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 **9.KDW**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1 budynek zabudowy rekreacyjnej,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach, oznaczonych w planie symbolami **9.KDW**, **13.KD.L**,
4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego na terenie działki, a wody deszczowe do zbiorników umożliwiających gromadzenie wód opadowych,
5) istniejąca linia elektroenergetyczna 220kV do zachowania.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie W II 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:
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:
1) przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów,
2) ustala się, oznaczony na rysunku planu, zasięg oddziaływania wytwarzany przez linie wysokiego napięcia 220 kV, o szerokości pasa 2 x 35m liczone od osi linii, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym mieszkań związanych z działalnością gospodarczą.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.E**, o powierzchni **0,0271 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 działek: 20%,

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu o numerze ewidencyjnym 106/2,
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 lokalnej, oznaczonej w planie symbolem: **13.KD.L**,
2) stacja transformatorowa 15/0,4 kV, zasilana elektryczną linią kablową 15 kV,
3) linia elektroenergetyczna 220 kV z dopuszczeniem przebudowy rozbudowy, remontu.

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

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

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. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **3.KPS**, o powierzchni **0,0084 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%,
3) maksymalna wysokość zabudowy: 1,5m.

4. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu o numerze ewidencyjnym 106/2,
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: dojazd od drogi, oznaczonej w planie symbolem: **9.KDW**,
2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze, oznaczonej w planie symbolem **9.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: obowiązuje nasadzenie zieleni zimozielonej wzdłuż granicy działki.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej: 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 przepompowni ścieków sanitarnych,
2) oczekiwane rezultaty: zapewnienie mieszkańcom osiedla prawidłowej obsługi urządzeń inżynierii technicznej.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 1%

§ 12. 1. Na terenie o powierzchni **0.8663 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **4.UT**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) zabudowa rekreacyjna: 9,0 m,
   b) zabudowa garażowa i gospodarcza: 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: 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, dopuszcza się pokrycie dachu materiałami naturalnymi np.: trzcina, gont.
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) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
2) szerokość frontu działki, minimalna 28,0 m,
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70° do 90°,
4) 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 symbolem **9.KDW**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1 budynek zabudowy rekreacyjnej,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach, oznaczonych w planie symbolami **9.KDW**, **13.KD.L**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie W II 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:

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.

§ 13. 1. Na terenie o powierzchni **0.9143 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **5.UT**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) zabudowa rekreacyjna: 9,0 m,
   b) zabudowa garażowa i gospodarcza: 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: 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, dopuszcza się pokrycie dachu materiałami naturalnymi np.: trzcina, gont.
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, dla działki położonej w południowo-wschodnim narożniku terenu dopuszcza się szerokość frontu działki w wielkości równej: 12,0m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70° do 90°,
4) 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 **9.KDW**.
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1 budynek zabudowy rekreacyjnej,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach, oznaczonych w planie symbolami **9.KDW**, **13.KD.L**.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) 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.

§ 14. 1. Na terenie o powierzchni **0.7499 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **6.UT**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) zabudowa rekreacyjna: 9,0 m,
   b) zabudowa garażowa i gospodarcza: 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: 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, dopuszcza się pokrycie dachu materiałami naturalnymi np.: trzcina, gont.
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, dla działki położonej w północno-wschodnim narożniku terenu dopuszcza się szerokość frontu działki w wielkości równej: 12,0 m, dla działki położonej w północno-zachodnim narożniku terenu dopuszcza się szerokość frontu działki w wielkości: 5,0 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70° do 90°,
4) 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 **11.KDW**.
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1 budynek zabudowy rekreacyjnej,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach, oznaczonych w planie symbolami **11.KDW**, **13.KD.L**.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) 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.

§ 15. 1. Na terenie o powierzchni **0.1232 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **7.UT**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,

4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) zabudowa rekreacyjna: 9,0 m,
   b) zabudowa garażowa i gospodarcza: 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 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, dopuszcza się pokrycie dachu materiałami naturalnymi np.: trzcina, gont.
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 13,5 m,
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70° do 90°,
4) 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 **11.KDW**.
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1 budynek zabudowy rekreacyjnej,

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach, oznaczonych w planie symbolami **11.KDW**, **13.KD.L**.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) 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.

§ 16. 1. Na terenie o powierzchni **0.0148 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **8.E**, 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 działek: 20%,

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu o numerze ewidencyjnym 106/1,
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 lokalnej, oznaczonej w planie symbolem: **13.KD.L**,
2) stacja transformatorowa 15/0,4 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. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

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%.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE KOMUNIKACYJNYCH I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 17. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9.KDW**, o powierzchni **0.3700 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy.
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: ustala się realizację sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: od drogi lokalnej, oznaczonej w planie symbolem: **13.KD.L**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę wewnętrzną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: teren działki, o numerze ewidencji geodezyjnej nr 106/2,

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu

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

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%.

§ 18. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10.KP**, o powierzchni **0.0092 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **ciąg pieszy ogólnodostępny**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 3,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę wewnętrzną o symbolu w planie **9.KDW**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działki gruntu pod drogę wewnętrzną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: obszar włączony do terenu **10.KP**: część terenu działki o numerze ewidencyjnym 106/2.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej.

8. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy pieszy 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%.

§ 19. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11.KDW**, o powierzchni **0.1070 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m z placem do zawracania, o wymiarach 12,0 m x 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: ustala się realizację sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: od drogi lokalnej, oznaczonej w planie symbolem: **13.KD.L**,

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę wewnętrzną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: teren działki, o numerze ewidencji geodezyjnej nr 106/1,

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych. Nasadzenie należy dokonać przy użyciu gatunków obecnie istniejących lub 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%.

§ 20. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12.KP**, o powierzchni **0.0096 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **ciąg pieszy ogólnodostępny**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 3,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę wewnętrzną o symbolu w planie **11.KDW**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę wewnętrzną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: obszar włączony do terenu **12.KP**: część terenu działki o numerze ewidencyjnym 106/1.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej.

8. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy pieszy 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%.

§ 21. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13.KD.L**, o powierzchni **0.5381 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu: **droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 0017 Z**,

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: ograniczona do dróg oznaczonych w planie symbolami **9.KDW** i **11.KDW**,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy, wydzielona ścieżka rowerowa, ciąg pieszo – rowerowy lub pas dla rowerów w jezdni.

4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: ustala się realizację sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę krajową Nr S3.

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

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych. Nasadzenie należy dokonać przy użyciu gatunków obecnie istniejących lub 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: przebudowa 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%.

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej RIIIb, RIVa, RIVb, RV, Ps VI o łącznej powierzchni **4,1217 ha**, w tym klasy RIIIb, o powierzchni 1.3406 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją GZ.tr.057-602-390/12 z dnia 05 września 2012 r.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

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

Przewodniczący Rady

Jan Frankowski