UCHWAŁA Nr XXXV/353/12
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 30 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 4,9096 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/744/10 z dnia 30 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Troszyn, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętym uchwałą Nr XL/418/06 z dnia 20 października 2006 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Troszyn, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni **4.9096 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 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) **KPJ** – ciąg pieszo – jezdny,
5) **KP** – ciąg pieszy.

§ 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) **teren elementarny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony odrębnym symbolem literowo-cyfrowym, w którym symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu zaś liczba kolejny numer,
5) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych,
6) **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) współdziałanie w zakresie zamieszczeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków, w tym – powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
2) przeprowadzanie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, 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.

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

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 **5.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 ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

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

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

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8. 1. Linie rozgraniczające dróg, ciągów pieszo – jezdnych 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 Troszyn – Mierzęcin w drodze oznaczonej w planie symbolem **5.KD.L**, o numerze ewidencji geodezyjnej 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 zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych.

5. Odprowadzanie ścieków komunalnych do nowej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej i włączenie do systemu grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej w drodze oznaczonej w planie symbolem **5.KD.L**, o numerze ewidencji geodezyjnej 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 **5.KD.L**, o numerze ewidencji geodezyjnej 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 **5.KD.L**, o numerze ewidencji geodezyjnej 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 0,4kV poprzez stacje transformatorowej 15/0,4 kV.

10. Napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu.

11. Dopuszcza się realizację sieci i 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 wyspecjalizowanym 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 uzbrojonych terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

DZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.UT**, o powierzchni **0.5034 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 mieszkaniowa: 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 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, 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) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: teren działki o numerze ewidencyjnym 99/3,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
3) szerokość frontu działki minimalna: 26,0 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 **6.KDW**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w drogach, oznaczonych w planie symbolami **6.KD.W** i **5.KD.L**,
4) istniejąca elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV do przebudowy lub likwidacji.

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:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu poza niezbędną wycinką drzew pod lokalizację zabudowy,

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:
1) do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania,
2) zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń: działka o numerze ewidencyjnym 99/3:
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, oznaczoną na rysunku planu, strefę ochronną od szkodliwego wpływu pola elektrycznego i pola magnetycznego wytwarzanego przez linie wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości pasa 2x20,0m liczone od osi linii, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.UT**, o powierzchni **1.2982 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) zabudowa mieszkaniowa: 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 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, 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) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów i scalania nieruchomości: teren działek o numerach ewidencji geodezyjnej nr 99/3, 99/4, 99/7,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna 25,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolem **6.KDW, 8.KDW, 9.KPJ**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w drogach, oznaczonych w planie symbolami **6.KDW**, **8.KDW**, **5.KD.L**,
4) istniejąca elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV do przebudowy lub likwidacji.

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 istniejącego drzewostanu poza niezbędną wycinką drzew pod lokalizację zabudowy,
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:

1) do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania,
2) zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń: działki o numerach ewidencji geodezyjnej 99/3, 99/4 i 99/7:

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 o powierzchni **0.7983ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **3.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:
   c) zabudowa mieszkaniowa: 9,0 m,
   d) 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 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, 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) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: teren działki o numerze ewidencji geodezyjnej nr 99/3,
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 dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolem **6.KDW** i **8.KDW**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w drogach, oznaczonych w planie symbolami **6.KDW** i **8.KDW**, **5.KD.L**.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu poza niezbędną wycinką drzew pod lokalizację zabudowy,
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:

1) do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania,
2) zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń: działka o numerze ewidencji geodezyjnej 99/3

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.

§ 12. 1. Na terenie o powierzchni **1.3464 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: 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 mieszkaniowa: 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 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, 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) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: tereny działek, o numerach ewidencji geodezyjnej nr 99/6 i 99/7,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna 27,0 m, dla działki położonej w południowo-zachodnim narożniku terenu dopuszcza się szerokość frontu działki w wielkości równej: 6,0 m.
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70° do 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolami **6.KDW** i **8.KDW**.

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w drogach, oznaczonych w planie symbolami **6.KDW** i **8.KDW**.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu poza niezbędną wycinką drzew pod lokalizację zabudowy,
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:
1) do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania,
2) zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: tereny działek o numerach ewidencji geodezyjnej 99/6 i 99/7.
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.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5.KDL**, o powierzchni **0.2854 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej**

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: ograniczona do zjazdów z dróg oznaczonych w planie symbolami **6.KDW** i **9.KPJ**,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy, wydzielona ścieżka rowerowa, ciąg pieszo – rowerowy lub pas dla rowerów w jezdni.
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć gazowa,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   d) projektowana sieć wodociągowa,
   e) projektowana kanalizacja sanitarna,
   f) istniejąca sieć wodociągowa o średnicy 110kV,
   g) istniejaca elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV i 15 kV.

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 publiczną, 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: rozbudowa drogi i budowa ścieżki rowerowej,
3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

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

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

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

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6.KDW**, o powierzchni **0.2003 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy.
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć gazowa,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   d) projektowana sieć wodociągowa,
   e) projektowana kanalizacja sanitarna,
   f) istniejąca elektroenergetyczna linia kablowa 0,4kV do przebudowy lub likwidacji.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę lokalną o symbolu **5.KD.L**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę wewnętrzną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu **6.KDW**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 99/3,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 99/6.

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: 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%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badanie geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7.KP**, o powierzchni **0.007 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

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

3. Parametry i wyposażenie:

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

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę wewnętrzną **6.KDW**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu **7.KP**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 99/3,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 99/6.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów umożliwiających wyznaczenie ciągu pieszego.

7. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
2) planowane działania: budowa drogi dla ruchu pieszego,
3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości,
4) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych.

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

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

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

§ 16. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8.KDW**, o powierzchni **0.3284 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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

3. Parametry i wyposażenie:

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

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem **6.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 scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu **8.KDW**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 99/3,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 99/4,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 100,
   d) część terenu o numerze ewidencyjnym 99/7,
   e część terenu o numerze ewidencyjnym 99/6.

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: 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%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badanie geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

§ 17. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9.KPJ**, o powierzchni **0.1177 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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

3. Parametry i wyposażenie:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: 4,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy.
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę lokalną oznaczoną w planie symbolem **5.KD.L**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę wewnętrzną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu **9.KPJ**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 101,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 100.

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: 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%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badanie geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

§ 18. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10.KP**, o powierzchni **0.0245 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

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

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 2,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę wewnętrzną **8.KDW** i **9.KPJ**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu **10.KP**: część terenu o numerze ewidencyjnym 99/7,

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: dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów umożliwiających wyznaczenie ciągu pieszego.

8. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
2) planowane działania: budowa drogi dla ruchu pieszego,
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%.

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej RIVa, RIVb, RV, o łącznej powierzchni **4.7352 ha**.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 21. 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