UCHWAŁA NR XLI/473/13
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia 24 kwietnia 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo 1, gm. Wolin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. poz. 567; z 2013 r. poz. 153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 155), Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/320/08 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 30 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gmina Wolin, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętego uchwałą Nr XL/418/06 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 października 2006 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Wolinie: Nr LXXIX/785/10 z dnia 28 października 2010 r. oraz Nr XXXI/313/12 z dnia 28 września 2012 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo 1, gmina Wolin.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1 przyjmuje nazwę: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowo-wypoczynkowego ZIELONY DOM 2”, zwany dalej planem i obejmuje część terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo 1, jednostki ewidencyjnej gm. Wolin, o łącznej powierzchni 24,38 hektara.

3. Granice planu określono na załączniku nr 1 – rysunku planu w skali 1:1000.

4. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenów rolnych na cele budownictwa wypoczynkowego, rehabilitacyjnego i mieszkaniowego z usługami nieuciążliwymi.

5. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 składający się z planszy podstawowej oznaczonej numerem 1.1 i planszy wymiarowej oznaczonej numerem 1.2;
2) załącznik nr 2 – wyrys i wypis ze Studium;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

§ 2.1. Ustalenia planu miejscowego składają się z:

1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale 1,
2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2,
3) ustaleń szczegółowych, zawartych w rozdziale 3,
4) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale 4.

2. Dla poszczególnych terenów mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.

§ 3.1. Dla każdego terenu elementarnego sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

1) przeznaczenie terenu,
2) funkcja zabudowy,
3) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy,
4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu,
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną,

6) zasady ochrony środowiska.

2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

1) **akcent architektoniczny** – należy przez to rozumieć taki obiekt jak: budynek lub część budynku, fontanna, pomnik, itp. o wysokich walorach architektonicznych i cechach krystalizujących przestrzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) **dach kolebkowy** – należy przez to rozumieć dach o zmiennym, płynnym, nachyleniu połaci 0÷90º;
3) **dach mansardowy** – należy przez to rozumieć dach łamany, zbudowany z dwóch oddzielonych od siebie gzymsem powierzchni połaci dachowych o spadku: części dolnej 60÷80º i części górnej 30÷15º; dach mansardowy może być dachem dwu- lub czterospadowym;
4) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o spadku 0,5÷15º;
5) **dach stromy** – należy przez to rozumieć dach o spadku 35÷45º;
6) **elewacja frontowa** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd iwejście na działkę;
7) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie – stanowi ona obowiązującą linię podziału geodezyjnego;
8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich obiektów budowlanych jest niedopuszczalna; wysunięcie zabudowy przed linię zabudowy jest niedopuszczalne, o ile zapisy szczegółowe zmiany planu nie stanowią inaczej;
9) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy, za wyjątkiem dopuszczeń określonych w uwarunkowaniach szczegółowych; w ramach 40% długości elewacji istnieje możliwość cofnięcia części ściany frontowej w jednej płaszczyźnie lub kilku modułach;
10) **podstawowa funkcja zabudowy** – należy przez to rozumieć większą sumę powierzchni całkowitej (budynku lub zespołu budynków) danego rodzaju funkcji w budynku – np. mieszkaniowej lub usługowej lub produkcyjnej, obliczanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) **podstawowe przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć większą sumę powierzchni danej funkcji zabudowy w obrębie jednostki elementarnej;
12) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu poziomego wszystkich obiektów kubaturowych zlokalizowanych na terenie inwestycji, liczonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
13) **przepisy odrębne, przepisy szczególne** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie przepisy odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
14) **przestrzeń publiczna** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny komunikacji publicznej i tereny zieleni urządzonej, a także przestrzenie pomiędzy liniami rozgraniczenia dróg a liniami zabudowy;
15) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
16) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie i oznaczonym numerem i symbolem literowym funkcji wyróżniającym go spośród innych terenów;
17) **teren zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć publicznie dostępne tereny biologicznie czynne, z zielenią trawnikową, niską i wysoką poddaną pielęgnacji, uzupełnione elementami zagospodarowania wyszególnionymi w ustaleniach szczegółowych;
18) **usługi turystyczne** – należy przez to rozumieć usługi wypoczynku i rekreacji indywidualnej oraz masowej, terenowe i w budynkach usługowych wielofunkcyjnych, z usługami: sportu, oświaty, edukacji, kultu religijnego, gastronomii, handlu, małych hoteli, garaży podziemnych, itp.
19) **uzupełniająca funkcja zabudowy** – należy przez to rozumieć mniejszą sumę powierzchni całkowitej (budynku lub zespołu budynków) danego rodzaju funkcji w budynku – np. mieszkaniowej lub usługowej lub produkcyjnej, obliczanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
20) **uzupełniające przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć mniejszą sumę powierzchni danej funkcji zabudowy w obrębie jednostki elementarnej;
21) **użyte w ustaleniach planu sformułowania:** „budynek gospodarczy”, ”budynek mieszkalny”, „budynek rekreacji indywidualnej”, „działka budowlana”, „kondygnacja”, „kondygnacja nadziem-

na", „kondygnacja podziemna", „lokal użytkowy", „mieszkanie", „obszar przestrzeni publicznej", „piwnica", „powierzchnia (terenu) biologicznie czynna", „poziom terenu", „wysokość budynku (lub jego część)", „zabudowa jednorodzinna", „uzbrojenie terenu", oraz inne nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi;

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 4. Na obszarze planu, o łącznej powierzchni 24,38 ha, wyznacza się oznaczone na rysunku planu – załączniku nr 1 – symbolami:

1) **1÷12MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej pow. 8,39 ha;
2) **13÷18MN/UT** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (turystyczno-rekreacyjnych) o łącznej pow. 1,89 ha;
3) **19MN/UZ** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (wypoczynkowej z dopuszczeniem zabudowy rehabilitacyjno-rekreacyjnej) o pow. 2,48 ha;
4) **19.1W** – teren zbiornika wodnego (podwydzielenie z obszaru 19MN/UZ), o pow. 0,57 ha;
5) **20÷23UG/UH** – tereny zabudowy usługowej (gastronomicznej z dopuszczeniem handlowej) z mieszkaniami dla właścicieli bądź użytkowników, o łącznej pow. 0,40 ha;
6) **24÷26UT/MN** – tereny zabudowy usługowej (turystyczno-wypoczynkowej) z dopuszczeniem mieszkań dla właścicieli i/lub użytkowników, o łącznej pow. 2,36 ha;
7) **27÷29ZP** – tereny zieleni urządzonej i obiektów rekreacji biernej, o łącznej pow. 0,35 ha;
8) **30ZP/US** – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy sportowo-rekreacyjnej, o pow. 1,29 ha;
9) **31÷33ZZ** – tereny zieleni naturalnej, o łącznej pow. 2,78 ha;
10) **34÷36EE** – tereny infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką, o łącznej pow. 0,03 ha;
11) **37Kp,Ks** – tereny infrastruktury technicznej związanej ze ściekami i wodami opadowymi, o łącznej pow. 0,07 ha;
12) **01KDZ** – teren rezerwy pod węzeł drogowy przyszłej obwodnicy Kołczewa, o pow. 0,02 ha;
13) **02÷06KDW** – tereny dróg wewnętrznych, klasy lokalnej, o łącznej pow. 1,11 ha;
14) **07÷017KDW** – tereny dróg wewnętrznych, klasy dojazdowej, o łącznej pow. 1,36 ha;
15) **018÷026KP-I** – tereny ciągów pieszo-jezdnych – korytarzy infrastruktury, o łącznej pow. 0,78 ha;
16) **027÷028KS** – tereny parkingów, o łącznej pow. 0,50 ha;

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Wielkości działek – zgodnie z podziałem na rysunku planu.
2) Zabudowa w liniach zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3) Dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
4) Dopuszczalna szerokość elewacji frontowych jest uwarunkowana szerokością działek budowlanych, rysunkiem linii zabudowy i przepisami odrębnymi.
5) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
6) Dla dachów budynków w granicach planu, dopuszcza się:
   a) lukarny, okna połaciowe i świetliki,
   b) pokrycia dachowe ceramiczne, blachą cynkowo-tytanową lub miedzianą; dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycia bitumiczne,
   c) pokrycia stropodachów tarasowych – dopuszcza się nawierzchnie ceramiczne, kompozytowe itp.

§ 6. Zasady dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego:

1. Na obszarze planu obowiązują zakazy:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska;
2) stosowania do nasadzeń ekspansywnych gatunków: robinii akacjowej, śnieguliczki, jeżyny kaukaskiej;
3) stosowania rozwiązań z niemal wyłącznym stosowaniem iglaków;
4) lokalizacji obiektów pogarszających jakość krajobrazu, a w szczególności obiektów wysokościowych typu wysokie kominy itp., oraz prowadzenia napowietrznych sieci inżynieryjnych.
5) stosowania powierzchni ażurowych (kratek trawnikowych) przy budowie pasów jezdnych i miejsc parkingowych ogólnodostępnych.

2. Na obszarze planu obowiązują nakazy:

1) utrzymania powierzchni biologicznie czynnej – minimum: 95% powierzchni działki dla terenów zieleni urządzonej i 70% powierzchni działki dla terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem kubaturowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, 50% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 40% powierzchni działki dla zabudowy mieszkalno-usługowej, 20% powierzchni działki dla zabudowy usługowo-mieszkalnej i 10% powierzchni działki dla terenów sportowo-rekreacyjnych i parkingów;
2) zebrania warstwy orno-próchniczej bezpośrednio pod zabudową kubaturową i infrastrukturą, w tym komunikacyjną;
3) odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych do systemu kanalizacji deszczowej za wyjątkiem wód opadowych z dachów;
4) odwodnienia terenu poprzez systemy inżynieryjne i uszanowanie istniejącej melioracji rolniczej;
5) wykonania opasek drenarskich na wysokości ław fundamentowych projektowanych budynków celem zabezpieczenia przed wodami podskórnymi.
6) zabezpieczenia gruntu przed infiltracją zanieczyszczeń;
7) maksymalnego ograniczenia niwelacji terenu przy posadawianiu obiektów, zachowując naturalną rzeźbę terenu; układ zabudowy i ciągów komunikacyjnych winien wkomponować się w naturalną morfologię terenu; preferowana zabudowa niska, w układzie luźnym;
8) ochrony strefy B Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102, zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP 102 – zbiornik wyspy Wolin" przyjętą przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 28.06.2005 r., znak DG/kdh/ED/489-6516a/ 2005.
9) ochrony wód podziemnych i obszarów ich zasilania polegającej w szczególności na zmniejszaniu ryzyka zanieczyszczenia tych wód poprzez ograniczenie oddziaływania na obszary ich zasilania i utrzymaniu równowagi zasobów tych wód; ochrona wód polega na zapewnieniu ich jak najlepszej jakości, w tym utrzymywaniu ilości wody na poziomie zapewniającym ochronę równowagi biologicznej.
10) respektowania przy tworzeniu planu miejscowego proponowanych form ochrony przyrody i krajobrazu, którymi są:
    a) specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 o nazwie „Wolin i Uznam",
    b) proponowany do ustanowienia Obszar Chronionego Krajobrazu pod nazwą „Chroniony Pas Nadmorski",
    c) projektowany Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Jezioro Koprowo",
    d) przyległe: OC-19 pod nazwą „Podmokłe łąki na północny-zachód od Kołczewa" i cenny przyrodniczo OC-3 pod nazwą „Jezioro Koprowo";
11) ochrony osnowy ekologicznej na części wysoczyzny morenowej, która szczególnej ochrony wymaga w sensie terytorialnym; w jej obrębie pożądane są działania przede wszystkim rewaloryzacyjne, sprowadzające się do wzbogacenia ekologicznego lub zmiany charakteru struktury przyrodniczej;
12) ograniczenia do niezbędnego minimum wycinki istniejącego drzewostanu;
13) dominacji w granicach całego miejscowego planu powierzchni terenu biologicznie czynnej z dużą ilością zieleni drzewiasto-krzewiastej;
14) stosowania przy planowaniu nowych nasadzeń przede wszystkim rodzimych gatunków drzew (głównie dęby, lipy, graby, w mniejszym stopniu także jesiony, wiązy, buki, brzozy); unikania rozwiązań z niemal wyłącznym stosowaniem iglaków.
15) zachowania przy lokalizacji miejsc parkingowych na poszczególnych działkach budowlanych nawierzchni przepuszczalnej, trawiastej bądź tzw. nawierzchni ażurowej trawiastej („kratka trawnikowa").

§ 7. Na obszarze planu nie występują obiekty objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny: dróg osiedlowych, ciągów pieszo-jezdnych i zieleni urządzonej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców i użytkowników na obszarze objętym planem;
2) Ustala się, że określone przestrzenie publiczne kształtować będą: elementy małej architektury oraz zieleń niska i wysoka realizowana na terenach zaliczonych do przestrzeni publicznych oraz bezpośrednio do nich przyległych;
3) W określonych przestrzeniach publicznych zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz nośników reklamowych o łącznej wysokości powyżej 3,0 m (słup + banner).

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określa się w rozdziale 3 – ustalenia szczegółowe.

§ 10. Na terenie objętym planem nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. Określa się następujące, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie może wynosić mniej niż 22,0 m, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalna szerokość frontu działki wynosi 10,0 m;
2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie może wynosić mniej niż 1000 m^2, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których minimalna powierzchnia działki wynosi 100 m^2;
3) w przypadku wydzielenia działek budowlanych nie leżących bezpośrednio przy wyznaczonej na rysunku planu drodze publicznej, obowiązuje wydzielenie dojazdu do drogi publicznej o minimalnej szerokości w granicach działki wynoszącej 4,0 m;
4) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90º z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż ±3º;
5) główny szkielet układu komunikacyjnego stanowią drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 02 i 04÷06KDW oraz „rondo” oznaczone na rysunku planu symbolem 03KDW:
   a) północno-zachodnią linię rozgraniczenia ciągu dróg 04 i 05KDW należy poprowadzić z punktu granicznego „A” do punktu pomiarowego „C” jako styczną do koła o promieniu 10,0 m wyprowadzonego z punktu granicznego „B” i dalej jako równoległą w odległości 10,0 m do linii rozgraniczenia nieruchomości oznaczonych na rysunku planu numerami 191, 192, 193, 194/1, 194/3, 194/5, 195/3, 195/7, 195/11 i 878/2,
   b) południowo-wschodnią linię rozgraniczenia ciągu dróg 04 i 05KDW poprowadzić jako równoległą w odległości 10,0 m do ww. linii rozgraniczenia między punkami „A” i „C”,
   c) oś drogi 02KDW poprowadzić z punktu granicznego „D” (poza granicami opracowania – po stronie północnej drogi wojewódzkiej nr 102) prostopadle do osi dróg 04 i 05KDW; szerokość drogi w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
   d) wewnętrzną linię rozgraniczenia „ronda” drogi 03KDW stanowi 36-bok równoboczny, wpisany w koło o promieniu 50,0 m; środek koła należy wyprowadzić z projektowanego punktu pomiarowego „F” na osi głównej dróg 04 i 05KDW w odległości 24,72 m w kierunku południowo-zachodnim od wyznaczonego wcześniej punktu pomiarowego „E”,
   e) zewnętrzną linię rozgraniczenia „ronda” drogi 03KDW poprowadzić jako równoległą w odległości 10,0 m do wyznaczonej powyżej wewnętrznej linii rozgraniczenia;
6) ustala się prowadzenie linii rozgraniczenia dróg:
   a) 07KDW równolegle do linii łączącej punkty graniczne „G” i „H” w odległości 8,0 m,
   b) 015KDW równolegle do linii łączącej punkty graniczne „I” i „J” w odległości 8,0 m,
   c) 016KDW po istniejących liniach rozgraniczenia działki drogowej nr 876/1;
7) przy „rondzie”, drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem 03KDW, linie podziału wewnętrznego prowadzone są centrycznie z punku pomiarowego „F”;

2. Ustala się wydzielenie poszczególnych terenów zgodnie z rysunkiem planu i ich wymiarowaniem; przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

3. Na obszarze planu nie ustala się terenów, dla których wymagane jest przeprowadzenie procedury scalenia i podziału.

4. Dopuszcza się łączenie kilku sąsiednich działek w ramach tego samego terenu pod jedno zamierzenie inwestycyjne.

§ 12. Tereny o których mowa w ust. 1 do chwili ich zagospodarowania zgodnie z funkcją, ustaloną w planie, mogą pełnić dotychczasową funkcję.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. W zakresie komunikacji ustala się:

1) budowę dróg wewnętrznych, klas lokalnych i dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 02÷16KDW;
2) budowę ciągów pieszo-jezdnych – korytarzy infrastruktury, oznaczonych na rysunku planu symbolami 017÷025KP-I;
3) zaspokojenie potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych poprzez ich realizację w ramach:
   a) poszczególnych działek zabudowy mieszkaniowej – w ilości co najmniej dwa miejsca postojowe,
   b) poszczególnych działek zabudowy mieszkaniowo-usługowej – w ilości co najmniej trzy miejsce postojowe,
   c) poszczególnych działek zabudowy wypoczynkowej i rehabilitacyjnej – w ilości co najmniej jedno miejsce postojowe na cztery miejsca pobytowe, na terenie działki,
   d) parkingów wielostanowiskowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 026÷027KS,
   e) parkowania przykrawężnikowego.
4) zakazuje się stosowania powierzchni ażurowych (kratek trawnikowych) przy budowie pasów jezdnych i miejsc parkingowych ogólnodostępnych.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę – rurami Ø100 z istniejącego wodociągu w ulicy Zwycięstwa; niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności i wyznaczonych zakładów przemysłu spożywczego oraz wody do likwidacji skażeń, a także do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) odprowadzenie ścieków bytowych – rurami Ø200÷300 w systemie grawitacyjnym i Ø90÷110 w systemie tłocznym do istniejącej kanalizacji grawitacyjnej w ulicy Zwycięstwa lub/i do istniejącego rurociągu tłocznego relacji: Wisełka / Kołczewo / Chynowo / Łojszyno / oczyszczalnia ścieków „Międzywodzie”; do czasu realizacji systemu kanalizacji tłocznej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych zbiorników szczelnych, wybieralnych, z wywozem do oczyszczalni ścieków „Międzywodzie”;
3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg i powierzchni utwardzonych – rurami Ø250÷350 do zbiornika wodnego usytuowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 19.1W, poprzez separator zlokalizowany na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 37Kp,Ks; wody opadowe ze zbiornika do wykorzystania w celach uprawowych (podlewania terenów zielonych), przeciwpożarowych i rekreacyjnych (fontanny); wody opadowe z dachów – w grunt, poprzez studzienki chłonne i lokalne zbiorniki wodne na poszczególnych działkach, z możliwością ich wykorzystania dla celów gospodarczych;
4) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych – w systemie miejskim, po wstępnej segregacji wywóz na składowisko odpadów;
5) zaopatrzenie w ciepło – w systemie ogrzewania indywidualnego bez wprowadzania ograniczeń dotyczących rodzaju paliwa; dopuszcza się stosowanie paliw ekologicznych: ciekłych, gazowych, energii elektrycznej lub słonecznej (solary dachowe i ogrodowe); dopuszcza się wykorzystanie ciepła geotermalnego;
6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV w ulicy Zwycięstwa, poprzez projektowane (na wydzielonych działkach gruntu) stacje transformatorowe 15/0,4 kV oznaczone na rysunku planu symbolami 34÷36EE; nowe kable elektroenergetyczne 15 i 0,4 kV oraz sterujące należy prowadzić w liniach rozgraniczenia projektowanych dróg i ciągów pieszych; Dopuszcza się przebieg kabla elektroenergetycznego NS, po terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6MN, pomiędzy stacją transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem 34EE a słupem linii elektroenergetycznej NS usytuowanym na granicy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN i 33ZZ; Dopuszcza się sukcesywną przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV w miarę zapotrzebowania terenu na cele budowlane – na podstawie przepisów odrębnych;
7) zaopatrzenie w gaz – indywidualnie poprzez zbiorniki i/lub butle na gaz propan-butan; po zrealizowaniu sieci gazowniczej średniego ciśnienia poprzez wewnątrz osiedlową sieć gazową średniego ciśnienia; sieci gazowe (o minimalnej średnicy 25 mm) należy prowadzić w liniach rozgraniczenia projektowanych dróg oraz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
8) zaopatrzenie telekomunikacyjne – z istniejącej sieci kablowej w ulicy Zwycięstwa i centralę dostępową w Kołczewie; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności

publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
9) zasady przebiegu projektowanych sieci pokazane są na rysunku planu.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
1) Tereny objęte zmianą planu do chwili ich zagospodarowania zgodnie z funkcją, ustaloną w planie, mogą pełnić dotychczasową funkcje.
2) Tymczasowe zagospodarowanie terenów planu jest nie dopuszczalne, za wyjątkiem okresu realizacji określonego zadania inwestycyjnego i z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w poszczególnych ustępach § 16.

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, określa się w rozdziale 4 – przepisach końcowych.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 16.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN** o pow. 0,86 ha; **2MN** o pow. 1,28 ha, **3MN** o pow. 1,21 ha, **4MN** o pow. 0,37 ha, **5MN** o pow. 0,86 ha, **6MN** o pow. 0,92 ha, **7MN** o pow. 0,77 ha, **8MN** o pow. 0,16 ha, **9MN** o pow. 0,10 ha, **10MN** o pow. 0,22 ha, **11MN** o pow. 0,67 ha i **12MN** o pow. 0,97 ha, ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna;
2) podstawowa funkcja zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wbudowania lokalu użytkowego wielkości do 30% powierzchni całkowitej budynku (o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach własnej działki);
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) wielkości działek – minimum 1000 m^2, przy froncie o minimalnej szerokości 27,0 m; dla działek usytuowanych na zakończeniu dróg osiedlowych (dojazdów) dopuszcza się front działki o szerokości – minimum 12,0 m; dla działek położonych w drugiej linii zabudowy dopuszcza się front działki o szerokości – 4,0 m;
   b) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – maksimum 20%,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 70%,
   d) linie zabudowy nieprzekraczalne – 4,0 m od linii rozgraniczenia dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych,
   e) na każdej działce dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego lub/i garażu; wyklucza się możliwość lokalizacji na działce obiektów tymczasowych za wyjątkiem związanych z czasem realizacji zamierzenia inwestycyjnego,
   f) zabudowa mieszkaniowa: wolno stojąca – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, o wysokości – do 9,0 m licząc od poziomu terenu od frontu działki do kalenicy; dopuszcza się podpiwniczenie budynku; poziom posadowienia (wyniesienia) parteru budynku – maksymalnie 0,6 m od poziomu terenu od strony drogi wewnętrznej,
   g) zabudowa garażowa i/lub gospodarcza: wolno stojąca jedno kondygnacyjna, bez podpiwniczenia, o wysokości – do 6,0 m licząc od poziomu terenu od frontu budynku do kalenicy; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu – do 0,15 m; dopuszcza się wbudowanie garażu w podpiwniczenie budynku lub dobudowanie do budynku mieszkalnego,
   h) dachy: spadziste, dwu- lub wielopłaszczyznowe, z kalenicą główną usytuowaną w kierunku wschód-zachód; dopuszcza się usytuowanie kalenicy głównej równolegle do frontu działki; dopuszcza się realizację dachów płaskich – stropodachów, jako tarasów rekreacyjno-widokowych, o wielkości do 20% powierzchni zabudowy; w przypadku realizacji garażu w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego dopuszcza się przekrycie go stropodachem z wykorzystaniem jako tarasu rekreacyjno-widokowego dostępnego z poziomu poddasza budynku mieszkalnego,
   i) pochylenia połaci dachowych, jednakowe dla głównych połaci – 30÷45º,
   j) szerokość elewacji frontowej: minimalna – 12,5 m, maksymalna – uwarunkowana szerokością działki, położenia przy ulicy lub w drugiej linii zabudowy oraz przepisami odrębnymi,
   k) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach poszczególnych działek – w ilościach nie mniej niż dwa: jedno w postaci garażu wbudowanego lub dobudowanego lub wolno stojącego oraz drugie w postaci miejsca parkingowego na terenie nieruchomości oraz zgodnie z zasadami § 13 ust. 1 pkt 3 ppkt d i e,

l) miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia segregowanych odpadów stałych w granicach poszczególnych działek w ilościach – 1 miejsce dla minimum 3÷4 pojemników,
m) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami: – od strony dróg o wysokości do 1,5 m z elementów murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych, o strukturze ażurowej i wysokich walorach estetycznych; – pomiędzy działkami i od strony ciągów pieszych o wysokości do 2,0 m z materiałów dowolnych za wyjątkiem betonowych elementów prefabrykowanych, bez podmurówek, z wolną nieprzegrodzoną przestrzenią o wysokości 10 cm ponad terenem i/lub z zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotów z gatunków zimozielonych;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenów: wjazdy i wejścia z przylegających dróg wewnętrznych; dodatkowo wejścia z przylegających ciągów pieszo-jezdnych;
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2, poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjną ściekową, elektroenergetyczną 04 kV, gazową i telefoniczną w przylegających drogach wewnętrznych; dopuszcza się przebieg kabla elektroenergetycznego 15 kV po terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6MN (wzdłuż tylnej linii podziału na działki – granicy pomiędzy działkami geodezyjnymi nr 190 i 191).
6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 5.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **13MN/UT** o pow. 0,27 ha, **14MN/UT** o pow. 0,38 ha, **15MN/UT** o pow. 0,48 ha, **16MN/UT** o pow. 0,22 ha, **17MN/UT** o pow. 0,35 ha i **18MN/UT** o pow. 0,19 ha ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna z usługami turystycznymi;
2) podstawowa funkcja zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem realizacji nieuciążliwych usług turystyczno-rekreacyjnych wielkości do 80% powierzchni całkowitej budynku (o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach własnej działki), wbudowanych lub dobudowanych;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) wielkości działek – minimum 1000 m^2, przy froncie o minimalnej szerokości 20,0 m,
   b) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 30%,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 60%,
   d) linie zabudowy nieprzekraczalne – 4,0 m od linii rozgraniczenia dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych,
   e) linie zabudowy obowiązujące (przy „rondzie") – prostopadle do linii podziału wewnętrznego, minimum 7,46 m od linii rozgraniczenia drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 03KDW,
   f) na każdej działce dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego oraz jednego budynku gospodarczego lub/i garażu; wyklucza się możliwość lokalizacji na działce obiektów tymczasowych za wyjątkiem związanych z czasem realizacji zamierzenia inwestycyjnego,
   g) zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa: wolno stojąca – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, o wysokości – do 12,0 m licząc od poziomu terenu od strony do kalenicy (liczonej przy najniżej usytuowanym wejściu do budynku); dopuszcza się podpiwniczenie budynku; poziom posadowienia (wyniesienia) parteru budynku – maksymalnie 0,6 m od poziomu terenu od strony drogi wewnętrznej,
   h) zabudowa garażowa i/lub gospodarcza: wolno stojąca jedno kondygnacyjna, bez podpiwniczenia, o wysokości – do 6,0 m licząc od poziomu terenu od frontu budynku do kalenicy; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu – do 0,15 m; dopuszcza się wbudowanie garażu w podpiwniczenie budynku lub dobudowanie do budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
   i) dachy: spadziste typu mansardowego, wielopłaszczyznowe, z kalenicą główną usytuowaną równolegle do obowiązującej linii zabudowy; dopuszcza się usytuowanie kalenicy głównej w kierunku wschód-zachód; dopuszcza się realizację dachów płaskich – stropodachów, jako tarasów rekreacyjno-widokowych, o wielkości do 20% powierzchni zabudowy; w przypadku realizacji garażu w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego dopuszcza się przekrycie go stropodachem z wykorzystaniem jako tarasu rekreacyjno-widokowego dostępnego z poziomu pierwszego piętra budynku zasadniczego,
   j) pochylenia połaci, jednakowe dla głównych połaci: dolnych – 60÷80º, górnych – 10÷30º,
   k) szerokość elewacji frontowej: minimalna – 12,5 m, maksymalna – uwarunkowana szerokością działki oraz przepisami odrębnymi,
   l) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach poszczególnych działek w ilo-

ściach nie mniej niż trzy miejsca: jedno w postaci garażu wbudowanego lub dobudowanego lub wolno stojącego oraz dwa w postaci miejsc parkingowych na terenie nieruchomości oraz zgodnie z zasadami § 13 ust. 1 pkt 3 ppkt d i e,

m) miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia segregowanych odpadów stałych w granicach poszczególnych działek w ilościach – 1 miejsce dla co najmniej 3÷4 pojemników,

n) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami: – od strony dróg o wysokości do 1,5 m z elementów murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych, o strukturze ażurowej i wysokich walorach estetycznych; – pomiędzy działkami i od strony ciągów pieszych o wysokości do 2,0 m z materiałów dowolnych za wyjątkiem betonowych elementów prefabrykowanych, bez podmurówek, z wolną nieprzegrodzoną przestrzenią o wysokości 10 cm ponad terenem i/lub z zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotów z gatunków zimozielonych;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenów: wjazdy i wejścia z przylegających dróg wewnętrznych; dodatkowo wejścia z przylegających ciągów pieszo-jezdnych;

5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2, poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjną deszczową i ściekową, elektroenergetyczną 04 kV, gazową i telefoniczną w przylegających drogach wewnętrznych;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 5.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **19MN/UZ** o pow. 2,48 ha ustala się następujące zasady i standardy zabudowy oraz zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja mieszkaniowo-wypoczynkowa

2) podstawowa funkcja zabudowy: zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna o niskiej intensywności z wbudowanymi usługami turystycznymi, rehabilitacji i rekreacji;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 20%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 70%,

c) linie zabudowy nieprzekraczalne: – 4,0 m od linii rozgraniczenia drogi gminnej i ciągów pieszo-jezdnych,

d) zabudowa wolno stojąca – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, o wysokości – do 13,0 m licząc od poziomu terenu od frontu budynku do kalenicy; dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym poziom posadowienia parteru budynku – wyniesienia dopuszcza się do 0,5 m od poziomu terenu od strony drogi osiedlowej lub/i ciągu pieszo-jezdnego; dopuszcza się częściowe wykorzystanie stropu nad drugą kondygnacją jako tarasu rekreacyjno-widokowego o powierzchni maksimum 50% drugiej kondygnacji,

e) dachy spadziste, dwu- lub wielopłaszczyznowe, z kalenicą główną usytuowaną w kierunku wschód-zachód,

f) pochylenia połaci dachowych – 30÷45º,

g) szerokości elewacji frontowej – (maksymalna) uwarunkowana szerokością działki, położenia przy ulicy lub w drugiej linii zabudowy oraz przepisami odrębnymi,

h) dopuszcza się dodatkowo lokalizację namiotowiska lub/i miejsc postojowych dla przyczep campingowych lub/i carawaningów;

i) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach terenu oznaczonego symbolem 026KS – w ilościach nie mniej niż dwa miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej obiektów usługowych,

j) miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia segregowanych odpadów stałych – minimum 1 miejsce dla co najmniej trzech pojemników,

k) dopuszcza się wygrodzenie terenu ogrodzeniami: – od strony dróg o wysokości do 1,5 m z elementów murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych, o strukturze ażurowej i wysokich walorach estetycznych; – pomiędzy działkami i terenami zieleni urządzonej o wysokości do 2,0 m z materiałów dowolnych za wyjątkiem betonowych elementów prefabrykowanych, bez podmurówek, z wolną nieprzegrodzoną przestrzenią o wysokości 10 cm ponad terenem i/lub z zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotów z gatunków zimozielonych;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazdy i wejścia z przylegającej drogi osiedlowej; dodatkowo wejścia z przylegających ciągów pieszo-jezdnych oraz z parkingu ogólnodostępnego;

5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2, poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjną deszczową i ściekową, elektroenergetyczną 04 kV, gazową i telefoniczną w przylegającej drodze gminnej;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 5.

4. Na terenie (podwydzieleniu) oznaczonym na rysunku planu symbolem **19.1W** o pow. 0,57 ha ustala się następujące zasady i standardy zabudowy oraz zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe;
2) podstawowa funkcja zabudowy: projektowany zbiornik wód opadowych z elementami małej architektury;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) udział powierzchni wodnej do powierzchni terenu – do 90%, w zależności od poziomu wód,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – do 70%, w zależności od poziomu wód,
   c) na obszarze zbiornika dopuszcza się instalację wodotryskową i iluminacyjną,
   d) dopuszcza się wykonanie ozdobnych cembrowin z elementami rzeźbiarskimi dla lokalizacji fontann w miejscach oznaczonych na rysunku planu symbolami akcentu architektonicznego,
   e) wyklucza się możliwość wykorzystania zbiornika do prowadzenia hodowli ryb,
4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – dostępy z przylegających ciągów pieszo-jezdnych;
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2, poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjną deszczową i elektroenergetyczną 04 kV w przylegających ciągach pieszo-jezdnych;
6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 5.

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **20UG/UH** o pow. 0,09 ha, **21UG/UH** o pow. 0,11 ha, **22UG/UH** o pow. 0,09 ha i **23UG/UH** o pow. 0,11 ha, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja usługowa;
2) podstawowa funkcja zabudowy: usługowa (gastronomiczna z dopuszczeniem handlowej, za wyjątkiem wielko powierzchniowej) z mieszkaniami dla właścicieli bądź użytkowników, wbudowanymi o maksymalnym udziale do 10% powierzchni całkowitej;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) wielkości działek – minimum 900 m^2, przy froncie o minimalnej szerokości 13,0 m (przy czym fronty działek ustala się od strony ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 020KP-I),
   b) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 80%,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 20%,
   d) linie zabudowy nieprzekraczalne – 4,0 m od linii rozgraniczenia drogi wewnętrznej,
   e) linie zabudowy obowiązujące – po liniach rozgraniczenia z przylegającymi z ciągami pieszymi,
   f) zabudowa wolno stojąca – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, o wysokości – do 13,0 m licząc od poziomu terenu od frontu budynku do kalenicy; dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym poziom posadowienia (wyniesienia) parteru budynku – do 0,30 m od poziomu terenu od strony ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 020KP-I,
   g) dachy kolebkowe z dopuszczeniem spadzistych, dwu- lub wielopłaszczyznowych, z kalenicami głównymi usytuowanymi prostopadle do ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami 018 i 019KP-I; dopuszcza się dachy płaskie nad kondygnacją usługową (parteru i/lub piętra) z wykorzystaniem jako tarasy konsumpcyjno-widokowe,
   h) pochylenia połaci: jednakowe dla głównych połaci dachowych – 0÷90º; przy dachu spadzistym – 30÷45º,
   i) szerokość elewacji frontowej – (maksymalna) uwarunkowana szerokością działki oraz przepisami odrębnymi,
   j) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości – minimum 1 miejsce na 8 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii lub/i 25 m^2 powierzchni handlowej brutto w ramach parkingów wielostanowiskowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 026 i 027KS,
   k) miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia segregowanych odpadów stałych w granicach poszczególnych działek w ilościach – 1 miejsce dla co najmniej 3÷4 pojemników,
   l) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami – od strony drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 03KDW, o wysokości do 1,5 m z elementów murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych, o strukturze ażurowej i wysokich walorach estetycznych;
4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazdy i wejścia z przylegającej drogi wewnętrznej; dodatkowo wejścia z przylegających ciągów pieszych;
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2, poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjną deszczową i ściekową, elektroenergetyczną 04 kV, gazową i telefoniczną w przylegającej drodze wewnętrznej;
6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z rygorami zawartymi w § 5.

6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **24UT/MN** o pow. 1,38 ha, **25UT/MN** o pow. 0,66 ha i **26UT/MN** o pow. 0,32 ha, ustala się następujące zasady i standardy zagospodaro-

wania:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja wypoczynkowo-mieszkaniowa;
2) podstawowa funkcja zabudowy: pensjonaty i kwatery do wynajęcia z mieszkaniami właścicieli lub użytkowników;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) wielkości działek: – minimum 1000 m^2, przy froncie o minimalnej szerokości 27,0 m; dla działek usytuowanych na zakończeniu drogi wewnętrznej dopuszcza się front działki o szerokości – minimum 14,0 m; dla działek położonych w drugiej linii zabudowy dopuszcza się front działki o szerokości – 4,0 m;
   b) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 60%,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 30%,
   d) linie zabudowy nieprzekraczalne: – 4,0 m od linii rozgraniczenia drogi wewnętrznej i ciągów pieszych, – 8,0 m od parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem 027KS,
   e) na każdej działce dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalno-usługowego oraz jednego budynku gospodarczego lub/i garażu; wyklucza się możliwość lokalizacji na działce obiektów tymczasowych za wyjątkiem związanych z czasem realizacji zamierzenia inwestycyjnego,
   f) zabudowa wypoczynkowo-mieszkaniowa: wolno stojąca do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, o wysokości – do 13,0 m licząc od poziomu terenu od frontu budynku do kalenicy; dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym poziom posadowienia (wyniesienia) parteru budynku – do 0,3 m od poziomu terenu od strony drogi wewnętrznej; dopuszcza się częściowe wykorzystanie stropu nad drugą kondygnacją jako tarasu rekreacyjno-widokowego o powierzchni maksimum 50% drugiej kondygnacji,
   g) zabudowa garażowa i/lub gospodarcza: wolno stojąca jedno kondygnacyjna, bez podpiwniczenia, o wysokości – do 6,0 m licząc od poziomu terenu od frontu budynku do kalenicy; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu – do 0,15 m; dopuszcza się wbudowanie garażu w podpiwniczenie budynku lub dobudowanie do budynku wypoczynkowo-mieszkalnego,
   h) dachy spadziste, dwu- lub wielopłaszczyznowe, z dopuszczeniem typu mansardowego, z kalenicami głównymi usytuowanymi w linii wschód-zachód; w przypadku realizacji garażu w formie dobudowanej do budynku dopuszcza się przekrycie go stropodachem z wykorzystaniem jako tarasu rekreacyjnego dostępnego z poziomu pierwszego piętra budynku wypoczynkowo-mieszkalnego,
   i) pochylenia połaci: jednakowe dla głównych połaci dachowych – 30÷45º; przy dachu typu mansardowego pochylenie połaci: dolnych – 60÷80º, górnych – 10÷30º,
   j) szerokości elewacji frontowej – (maksymalna) uwarunkowana szerokością działki, położenia przy ulicy lub w drugiej linii zabudowy oraz przepisami odrębnymi,
   k) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach poszczególnych działek w ilościach nie mniej niż trzy miejsca: jedno w postaci garażu wbudowanego lub dobudowanego lub wolno stojącego oraz dwa w postaci miejsc parkingowych na terenie nieruchomości oraz zgodnie z zasadami § 13 ust. 1 pkt 3 ppkt d i e,
   l) miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia segregowanych odpadów stałych w granicach poszczególnych działek w ilościach – 1 miejsce dla 3÷4 pojemników,
   m) dopuszcza się wygrodzenie terenu ogrodzeniami: – od strony dróg o wysokości do 1,5 m z elementów murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych, o strukturze ażurowej i wysokich walorach estetycznych; – pomiędzy działkami i od strony ciągów pieszych o wysokości do 2,0 m z materiałów dowolnych za wyjątkiem betonowych elementów prefabrykowanych, bez podmurówek, z wolną nieprzegrodzoną przestrzenią o wysokości 10 cm ponad terenem i/lub z zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotów z gatunków zimozielonych;
4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazdy i wejścia z przylegającej drogi wewnętrznej; dodatkowo wejścia z przylegających ciągów pieszych;
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2, poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjną deszczową i ściekową, elektroenergetyczną 04 kV, gazową i telefoniczną w przylegającej drodze gminnej;
6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 5.

7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **27ZP** o pow. 0,14 ha, **28ZP** o pow. 0,10 ha i **29ZP** o pow. 0,11 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja zieleni urządzonej;
2) podstawowa funkcja zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) tereny zieleni urządzonej bez prawa zabudowy kubaturowej,

b) dopuszcza się zagospodarowanie terenu elementami małej architektury dla biernego wypoczynku z nasadzeniami krzewów i drzew ozdobnych,

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazdy – z dróg publicznych przylegających do granic obszaru planu oraz z drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDL i drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 015KDW; wejścia – z ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 023KP-I i 024KP-I;
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2, poprzez sieci: wodociągową i elektroenergetyczną 0,4 kV w drogach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 02KDL i 015KDW;
6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 5.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **30ZP/US** o pow. 1,29 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja sportowo-rekreacyjna;
2) podstawowa funkcja zabudowy: obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne z zielenią typu parkowego;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 20%,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 70%,
   c) linie zabudowy – bez określenia, zgodne z przepisami odrębnymi,
   d) ewentualna zabudowa wolno stojąca – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, o wysokości – do 13,0 m licząc od poziomu terenu od frontu budynku do kalenicy; dopuszcza się częściowe wykorzystanie stropu nad parterem jako tarasu rekreacyjno-widokowego o powierzchni maksimum 50% parteru,
   e) dachy spadziste, dwu- lub wielopłaszczyznowe, z kalenicą główną usytuowaną w kierunku wschód-zachód; dopuszcza się dachy kolebkowe,
   f) pochylenia połaci dachowych – 30÷45º; przy dachach kolebkowych – 0÷90º,
   g) dopuszcza się lokalizację wielkoprzestrzennych namiotów przekrywających boiska, korty itp.;
   h) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach działki – w ilościach nie mniej niż dwa miejsca parkingowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu sportowo-rekreacyjnego,
   i) miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia segregowanych odpadów stałych w granicach poszczególnych działek w ilościach – 1 miejsce dla co najmniej 3÷4 pojemników,
   j) dopuszcza się wygrodzenie terenu ogrodzeniami: – od strony drogi o wysokości do 1,5 m z elementów murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych, o strukturze ażurowej i wysokich walorach estetycznych; – pomiędzy działkami, terenami zieleni urządzonej i ciągami pieszo-jezdnymi o wysokości do 2,0 m z materiałów dowolnych za wyjątkiem betonowych elementów prefabrykowanych, bez podmurówek, z wolną nieprzegrodzoną przestrzenią o wysokości 10 cm ponad terenem i/lub z zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotów z gatunków zimozielonych;
4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazdy i wejścia z przylegającej drogi osiedlowej; dodatkowo wejścia z przylegających ciągów pieszo-jezdnych;
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2, poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjną deszczową i ściekową, elektroenergetyczną 04 kV, gazową i telefoniczną w przylegającej drodze wewnętrznej;
6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 5.

9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **31ZZ** o pow. 0.90 ha, **32ZZ** o pow. 0,83 ha i **33ZZ** o pow. 1,05 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenów: funkcja zieleni istniejącej, naturalnej;
2) podstawowa funkcja zabudowy: zakaz wszelkiej zabudowy;
3) zasady zagospodarowania terenów: zakaz zabudowy trwałej i tymczasowej;
4) zasady obsługi komunikacyjnej terenów: wjazdy i wejścia – z przylegających dróg osiedlowych;
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2 dopuszcza się poprowadzenie sieci: kabli elektroenergetycznych 15 kV dla przebudowywanej elektroenergetycznej sieci napowietrznej;

10. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **34EE** o pow. 0,01 ha, **35EE** o pow. 0,01 ha i **36EE** o pow. 0,01 ha ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenów: funkcja infrastruktury technicznej;
2) podstawowa funkcja zabudowy: lokalizacje stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – do 25%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 65%,
c) linie zabudowy – bez określania na rysunku planu, jednak nie mniej niż 2,0 m od linii rozgraniczenia z drogami osiedlowymi,
d) zabudowa – wolno stojąca o wysokość do 6,0 m licząc od powierzchni terenu od frontu obiektu do kalenicy; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu – do 0,6 m; dopuszcza się zabudowę typu kontenerowego;
e) dach – spadzisty, czteropołaciowy (kopertowy); w przypadku zabudowy kontenerowej dopuszcza się dach płaski,
f) kąt pochylenia połaci dachowych – 32÷45º,
g) szerokość elewacji frontowej – maksimum 6,0 m,
h) wysokość elewacji frontowej – maksimum 3,4 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego lub okapu,
i) dopuszcza się ogrodzenie terenu zharmonizowane z otoczeniem o wysokości do 2,0 m od powierzchni terenu,
j) wokół granic zaleca się wprowadzić zieleń izolacyjną niekolidującą z podziemnymi sieciami infrastruktury technicznej;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu; wjazdy i wejścia z przylegających dróg osiedlowych; dodatkowo wejścia z przylegających ciągów pieszo-jezdnych;
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2 pkt 6;
6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 5.

11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **37Kp,s**, o pow. 0,07 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja infrastruktury technicznej;
2) podstawowa funkcja zabudowy: lokalizacja przepompowni ścieków i separatora wód opadowych;
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) ogrodzenie terenu zharmonizowane z otoczeniem o wysokości do 2,0 m od poziomu terenu;
b) wokół granic należy wprowadzić zieleń izolacyjną niekolidującą z podziemnymi sieciami infrastruktury technicznej.
4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazdy i wejścia – z przylegających: drogi osiedlowej oraz ciągu pieszo-jezdnego;
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2, poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjne: deszczową i ściekową oraz elektroenergetyczną 0,4 kV w przylegających: drodze osiedlowej oraz ciągu pieszo-jezdnym;
6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 5.

12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **01KDP** o pow. 0,02 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja komunikacyjna;
2) podstawowa zabudowa terenu: droga publiczna;
3) zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej trwałej i tymczasowej do czasu zapotrzebowania terenu pod budowę węzła drogowego przyszłej obwodnicy Kołczewa;

13. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **02KDW** o pow. 0,24 ha, **03KDW** o pow. 0,35 ha, **04KDW** o pow. 0,15 ha, **05KDW** o pow. 0,30 ha i **06KDW** o pow. 0,07 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenów: funkcja komunikacyjna
2) podstawowa funkcja zabudowy: drogi gminne, wewnętrzne (osiedlowe) – klasy lokalnej;
3) zasady zagospodarowania terenu: szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m;
4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2 dopuszcza się poprowadzenie sieci: wodociągowej Ø100, kanalizacji deszczowej Ø250÷350, kanalizacji ściekowej grawitacyjnej Ø200÷300 i tłocznej Ø90÷110, kabli elektroenergetycznych 15 i 0,4 kV i sterujących systemem oświetlenia ulic, gazowych ś/c oraz kanalizacji telefonicznej;
5) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 5.

14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **07KDW** o pow. 0,07 ha, **08KDW** o pow. 0,23 ha, **09KDW** o pow. 0,14 ha, **010KDW** o pow. 0,17 ha, **011KDW** o pow. 0,17 ha, **012KDW** o pow. 0,05 ha, **013KDW** o pow. 0,21 ha, **014KDW** o pow. 0,06 ha, **015KDW** o pow. 0,12 ha, **016KDW** o pow. 0,04 ha i **017KDW** o pow. 0,10 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenów: funkcja komunikacyjna;
2) podstawowa funkcja zabudowy: drogi wewnętrzne (osiedlowe) – klasy dojazdowej;
3) zasady zagospodarowania terenu: szerokości w liniach rozgraniczenia – 8,0 m;
4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2. dopuszcza się po-

prowadzenie sieci: wodociągowej Ø100, kanalizacji deszczowej Ø250÷350, kanalizacji ściekowej grawitacyjnej Ø200÷300 i tłocznej Ø90÷110, kabli elektroenergetycznych 15 i 0,4 kV i sterujących systemem oświetlenia ulic, gazowych ś/c oraz kanalizacji telefonicznej;

5) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 5.

15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **018KP-I** o pow. 0,10 ha, **019KP-I** o pow. 0,02 ha, **020KP-I** o pow. 0,02 ha, **021KP-I** o pow. 0,26 ha, **022KP-I** o pow. 0,03 ha, **023KP-I** o pow. 0,01 ha, **024KP-I** o pow. 0,07 ha, **025KP-I** o pow. 0,21 ha i **026KP-I** o pow. 0,06 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenów: funkcja komunikacyjna;
2) podstawowa funkcja zabudowy: ciągi pieszo-jezdne – korytarze infrastruktury;
3) zasady zagospodarowania terenów: szerokości w liniach rozgraniczenia – 5,0 m;
4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2 dopuszcza się poprowadzenie sieci: wodociągowej Ø100 i/lub kabli elektroenergetycznych 0,4 kV i sterujących systemem oświetlenia ulic i/lub kanalizacji wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowych w drogach przyległych;
5) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 5.

16. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **027KS** o pow. 0,35 ha i **028KS** o pow. 0,15 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych i dostawczych;
2) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi; przewidzieć co najmniej dwa stanowiska dla samochodów osób niepełnosprawnych; przewidzieć nawierzchnie z odprowadzeniem wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej;
3) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazdy i wejścia – z przylegających dróg osiedlowych; dodatkowo wejście na teren 026KS – z przylegającego ciągu pieszego;
4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zasadami zawartymi w § 13 ust. 2 dopuszcza się poprowadzenie sieci: kabli elektroenergetycznych 0,4 kV i sterujących systemem oświetlenia; odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowych w przyległych ciągach komunikacyjnych;

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 17.1. Na obszarze planu objętym niniejszą uchwałą dokonuje się zamiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w ilości 18,74 ha, w tym:

1) 0,01 ha gruntów klasy bonitacyjnej RIIIa,
2) 12,32 ha gruntów klasy bonitacyjnej RIVa,
3) 2,19 ha gruntów klasy bonitacyjnej RIVb,
4) 1,81 ha gruntów klasy bonitacyjnej RV,
5) 0,62 ha gruntów klasy bonitacyjnej RVI,
6) 0,05 ha łąki w klasie ŁV,
7) 0,86 ha pastwiska w klasie PsV,
8) 0,38 ha gruntów sklasyfikowanych jako B-RIVa,
9) 0,03 ha gruntów sklasyfikowanych jako W-PsV,
10) 0,04 ha gruntów sklasyfikowanych jako W,
11) 0,43 ha gruntów sklasyfikowanych jako N.

2. Na obszarze planu objętym niniejszą uchwałą ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN/UT, MN/UZ, UG/UH, UT/MN i ZP/US.

3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wolinie.

Przewodniczący Rady

Jan Frankowski