UCHWAŁA Nr XLII/491/13
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 29 maja 2013 r.

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

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230 z 2011r., Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887, z 2012r. poz. 567, z 2013r. poz. 153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21 i poz. 405) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVI/253/12 z dnia 26 kwietnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Recław, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętym uchwałą Nr XL/404/13 z dnia 22 marca 2013 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Recław, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni **2.8040 ha**, którego granice ustala rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000,

2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin w skali 1:10000,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych w planie symbolami:
1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, na których dopuszcza się usługi spełniające równocześnie następujące warunki:
   a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
   b) obowiązuje powierzchnia zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej według przepisów szczegółowych,
3) **ZN** – teren zieleni naturalnej,
4) **KD.L** – droga lokalna,
5) **KDW** – droga wewnętrzna.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
2) granice stref ochronnych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
4) istniejące granice działek przeznaczone do likwidacji,
5) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,
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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,
3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca obowiązujące usytuowanie ściany zewnętrznej budynku, dopuszczalne maksymalne 1,5 metrowe przekroczenie linii – kubaturowymi elementami elewacji na długości do 25% ściany frontowej,

4) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych,
5) zharmonizowanie obiektu z miejscową zabudową – dostosowanie nowego budynku pod względem gabarytów, ukształtowania bryły, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego do lokalnego charakteru zabudowy w danym rejonie, według warunków określonych w przepisach szczegółowych.

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 nieprzekraczalną i obowiązującą 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 mieszkaniowej jednorodzinnej na pojedynczej działce budowlanej,
5) zakazuje się wznoszenia i ustawiania obiektów o charakterze tymczasowym, zakaz nie dotyczy kontenerów na czas realizacji (budowy) podstawowej funkcji terenu.

2. Ustala się strefę WIII ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w granicach określonych na rysunku planu, o następujących warunkach ochrony konserwatorskiej; obowiązuje:
1) uzgadnianie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi przez odpowiedni organ do sprawy ochrony zabytków,
2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie strefy, wyprzedających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia.

Rozdział 3.

USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6. 1. Ustala się zasadę maksymalnej ochrony istniejącej zieleni.

2. Teren objęty planem położony jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB 320009 „Zalew Szczeciński”, którego celem wyznaczenia jest ochrona populacji dziko występujących ptaków i utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonym stanie oraz w sąsiedztwie obszaru ochrony siedlisk przyrodniczych Natura 2000 PLH 320018 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński”. 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) obowiązuje zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
3) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych.

3. Przeznacza się do zachowania nieczynne ujęcie wody podziemnej, w skład którego wchodzi studnia o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w ilości 90 m^3/h, położona na terenie działki o numerze ewidencyjnym nr 168, a w planie w terenie elementarnym oznaczonym symbolem 4.MN.

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

5. 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.

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

Rozdział 4.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 7. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i w rejonie.

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: od zachodu droga powiatowa nr 41110, oznaczona w planie symbolem **6.KD.L** oraz od wschodu droga powiatowa nr 41116 oznaczona w planie symbolem **8.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.

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

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

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

2. Drogi wewnętrzne wydzielone lub urządzone 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, w drogach oznaczonych w planie symbolami **6.KD.L** i **8.KD.L**. Do czasu realizacji sieci wodociągowej w drogach wewnętrznych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni.

4. System wodociągowy należy realizować:

1) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
2) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zaopatrzenia na wodę dla celów przeciwpożarowych.

5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej w drogach oznaczonych w planie symbolami **6.KD.L** i **8.KD.L**. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do lokalnych i indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

6. Odprowadzenie wód opadowych nową kanalizacją deszczową w drogach oznaczonych w planie symbolami **6.KD.L** i **8.KD.L**, do rowów i cieków pod warunkiem zastosowania, tam gdzie jest to niezbędne piaskowników i separatorów substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do lokalnych systemów retencyjnych umożliwiających gromadzenie wód opadowych.

7. Zaopatrzenie w gaz z nowej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia w drogach oznaczonych w planie symbolami **6.KD.L** i **8.KD.L**.. 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.

9. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4kV, położonej poza granicami planu zasilanej napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi SN. Napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV, przebiegająca przez tereny elementarne oznaczone w planie symbolami: **2.MN/U**, **3.MN**, **4.MN**, **7.KDW**, przeznaczona jest do przebudowy w przypadku kolizji z projektowaną zabudową.

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

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

12. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

DZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.MN/U**, o powierzchni **0.2761 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie:

1) podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**,
2) dopuszczalne: dopuszcza się realizację mieszkania integralnie związanego z działalnością gospodarczą.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w stosunku do powierzchni działki: 40%,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej: 10%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 40%,
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) zabudowa mieszkaniowa: 9,0 m,
   b) zabudowa garażowa, usługowa, gospodarcza: 7,0 m,
5) forma architektoniczna zabudowy usługowej powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej bez ograniczeń w zakresie

materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,

6) kształt dachu: stromy i symetryczny, o takim samym kącie nachylenia połaci dachowej jak w budynku mieszkalnym,
7) forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3m,
   c) szerokość elewacji frontowej 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.
8) 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 1,5m,
   c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono – brązowym lub brązowym.
9) 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 z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
10) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0m.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu działki, o numerze ewidencyjnym 168, według rysunku planu,
2) wielkość działki, minimalna: 0,0900 ha,
3) szerokość frontu działki minimalna: 17,0m;
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi lokalnej, o symbolu w planie **6.KD.L**,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimum 1 miejsce postojowe / 100m^2 powierzchni zabudowy usługowej, 2 miejsca postojowe / 1mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikacyjną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze, oznaczonej w planie symbolem **6.KD.L**,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 3.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,
3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
2) dopuszcza się nośniki reklamowe umieszczone na budynkach, związane z prowadzoną na działce działalnością

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń: teren oznaczony w planie symbolem **1.MN/U**,
1) planowane działania: realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie istniejącego zainwestowania miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów,

§ 10. 1. Na terenie o powierzchni **0.9800 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **2.MN/U**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) linia zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w stosunku do powierzchni działki: 40%,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej: 10%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 40%,
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) zabudowa mieszkaniowa: 9.0 m,
   b) zabudowa garażowa, usługowa i gospodarcza: 7.0 m.
5) forma architektoniczna zabudowy usługowej powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
6) kształt dachu: stromy i symetryczny, o takim samym kącie nachylenia połaci dachowej jak w budynku mieszkaniowym,
7) forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3m,
   c) szerokość elewacji frontowej 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.
8) 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 1,5m,
   c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono – brązowym lub brązowym.
9) 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 z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,

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

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu działek o numerach ewidencyjnych 168 i 169 według rysunku planu,
2) wielkość działki, minimalna 0.0800 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna: 23,0m, z dopuszczeniem szerokości frontu działek, położonych przy placu do zawracania, w wielkości 4,0 m i 12,0 m oraz 12,0 m dla działki narożnej w północno – wschodnim rejonie terenu
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **7.KDW** i drogi lokalnej oznaczonej w planie symbolem **8.KD.L**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie, minimum 1 miejsce postojowe/100 m^2 powierzchni zabudowy usługowej,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **7.KDW** i drodze lokalnej, oznaczonej w planie symbolem **8.KD.L**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 3.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb bądź gatunkami drzew owocowych,
3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

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

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń: teren oznaczony w planie symbolem **2.MN/U**:

1) planowane działania: realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie istniejącego zainwestowania miejscowości.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3.MN**, o powierzchni **0.2817 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, 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: 9.0m,
   b) zabudowa garażowa i gospodarcza: 7.0m.
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 0,6m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3m,
   c) szerokość elewacji frontowej 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 1,5m,
   c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono – brązowym lub brązowym.
7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów

i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,

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

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu działki o numerze ewidencyjnym 168, według rysunku planu,
2) wielkość działki, minimalna 0.0800 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna: 24,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 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 oznaczonej w planie symbolem **7.KDW**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **7.KDW**.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 3.

8. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb bądź gatunkami drzew owocowych,
3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

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

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

11. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń: teren oznaczony w planie symbolem **3.MN**:

1) planowane działania: realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie istniejącego zainwestowania miejscowości.

12. 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%.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania

geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 12. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4.MN**, o powierzchni **0.6718 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, 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: 9.0m,
   b) zabudowa garażowa i gospodarcza: 7.0m.
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 0,6m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3m,
   c) szerokość elewacji frontowej 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 1,5m,
   c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono – brązowym lub brązowym.
7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,

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

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu działki o numerze ewidencyjnym 168, według rysunku planu,
2) wielkość działki, minimalna 0.0800 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna: 24,0 m, z dopuszczeniem szerokości frontu działek: położonej przy drodze **8.KD.L** i w narożu południowo – zachodnim, w wielkości 17,0 m.
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70 do 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od dróg oznaczonych w planie symbolami **7.KDW** i **8.KD.L**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **7.KDW** oraz drogi lokalnej, oznaczonej w planie symbolem **8.KD.L**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 3.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb bądź gatunkami drzew owocowych,
3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

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

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń: teren oznaczony w planie symbolem 3.MN:

1) planowane działania: realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie istniejącego zainwestowania miejscowości.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania

geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5.ZN**, o powierzchni **0.0431 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **teren zieleni naturalnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) bezwzględny zakaz lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy,
2) zakaz zadrzewiania i zakrzewiania terenu, w celu umożliwienia konserwacji i utrzymania przyległego do granicy obszaru planu rowu melioracyjnego, o numerze ewidencji geodezyjnej 205/2,
3) zakaz wygradzania terenu .

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału nieruchomości,

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi lokalnej, oznaczonej symbolem w planie **8.KD.L**,
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 3.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje zachowanie istniejącego sposobu użytkowania terenu,

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

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

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

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

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6.KD.L**, o powierzchni **0.0260 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu: **droga lokalna**,

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 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,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   d) projektowana kanalizacja sanitarna,
   e) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

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

5. Zasady i warunki 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: teren nie wymaga przekształceń.

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%.

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7.KDW**, o powierzchni **0.3866 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 z placem do zawracania, w wymiarach 12,0 m x 15,0 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,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   d) projektowana kanalizacja sanitarna,
   e) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę lokalną, oznaczoną w planie symbolem **8.KD.L**,

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości obszary włączone do terenu: oznaczonego w planie symbolem **7.KDW**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 168
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 169.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 3.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: nasadzenie 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: teren oznaczony w planie symbolem **7.KDW**:

1) planowane działania: budowa drogi i wyposażenie jej w sieci inżynierii technicznej,
2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowego zainwestowania w układ komunikacyjny miejscowości, poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

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

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

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

§ 16. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8.KD.L**, o powierzchni **0.1380 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu: **droga lokalna**,

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 15,0 m do 17,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) wyposażenie:
   a) chodnik od strony zabudowy,
   b) wydzielona ścieżka rowerowa, ciąg pieszo-rowerowy lub pas dla rowerów w jezdni,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia,
b) projektowana kanalizacja deszczowa,
c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV
d) projektowana kanalizacja sanitarna,
e) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę krajową nr S3,

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

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 3.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: nasadzenie 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: teren nie wymaga przekształceń.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:
1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

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

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

§ 17. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9.E**, o powierzchni **0.0040 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 9.

2. Przeznaczenie terenu: **teren stacji transformatorowej**,

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%,
2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 20%.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, jak na rysunku planu; po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **7.KDW**,
2) projektowana stacja transformatorowa 15/0.4 kV

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie W III ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 3

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki..

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

9. 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

§ 18. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej RIIIa, Ps III, RIVa o łącznej powierzchni **2.64 ha**, w tym klasy RIIIa i PsIII o powierzchni **2.07 ha** za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją GZ.tr.057-602-466/12 z dnia 25 października 2012r.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

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

Przewodniczący Rady

.....