UCHWAŁA NR XVII/213/16
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 28 stycznia 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265,1434, 1713, 1777, 1830, 1890) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.
ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/308/2012 z dnia 28 września 2012 r. zmienioną uchwałą Nr V/35/15 z dnia 25 lutego 2015 r., zmienioną uchwałą Nr XIII/144/15 z dnia 28 października 2015r. Rady Miejskiej w Wolinie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętym uchwałą Nr IX/116/15 z dnia 21 lipca 2015 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni **6.1397 ha**, którego granice ustala rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000,
2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin w skali 1:10000,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej i towarzyszących usług oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

1) **UT** – teren zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej,
2) **UT/U** – teren zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej oraz towarzyszących usług związanych z obsługą funkcji podstawowej,
3) **KD.Z** – droga zbiorcza,
4) **KD.D** – droga dojazdowa,
5) **KDW** – droga wewnętrzna,
6) **KPS** – teren przepompowni ścieków sanitarnych,
7) **KPD** – teren przepompowni wód deszczowych,
8) **E** – teren stacji transformatorowej 15/0,4 kV

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) istniejące granice działek przeznaczone do likwidacji,

4) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,

5) symbole literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych.

2. Przebiegi sieci inżynieryjnych wkreślone na rysunku planu są przebiegiem orientacyjnym, uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

3. Wrysowane na rysunku planu oznaczenia szpalerów drzew, oznaczają przybliżoną linię ich przebiegu a nie miejsca posadzenia pojedynczych egzemplarzy.

4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

5. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście planu:

1) **dach stromy** – forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem, od 30° do 45°,

2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,

3) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, którego powierzchnia zabudowy powinna przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach szczegółowych,

4) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach szczegółowych,

5) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

6) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych,

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 linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu,

2) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy regionalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych z wykorzystaniem materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla miejscowej zabudowy, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach szczegółowych,

3) dopuszcza się realizację budynków rekreacyjnych oraz usługowych z bali drewnianych,

4) dopuszcza się realizację jednego budynku zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej na pojedynczej działce rekreacyjnej.

5) zakazuje się wznoszenia i ustawiania obiektów o charakterze tymczasowym, zakaz nie dotyczy kontenerów na czas realizacji (budowy) podstawowej funkcji terenu oraz obiektów infrastruktury technicznej.

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

Rozdział 3.
USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

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

2. Teren objęty planem położony jest w granicach obszaru ochrony siedlisk przyrodniczych pod nazwą Natura 2000, kod PLH 320019 „Wolin i Uznam". 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, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,

2) zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,

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

2. Ze względu na położenie terenu objętego opracowaniem planu w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 – wyspa Wolin oraz jego strefy ochronnej obowiązują ustalenia warunków hydrogeologicznych ochrony wyżej wymienionego zbiornika zgodnie z decyzją Ministra Środowiska DG/kdh/ED/489-6274/2000 z dnia 15 stycznia 2001 r., w tym zakaz lokalizacji inwestycji stwarzających zagrożenie dla jakości wód podziemnych.

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

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

5. 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.

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

Rozdział 4.
USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

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

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: droga powiatowa nr 0005 Z Kołczewo-Unin, oznaczona w planie symbolem 7.KD.Z, o numerze ewidencji geodezyjnej 714/1 dr.

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.

6. W planie nie określa się: liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobów ich realizacji ze względu na brak takich potrzeb.

Rozdział 5.
USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI I BUDOWY

SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8. 1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:

1) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, dróg wewnętrznych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,

2) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w ust. 1 pkt 1, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,

3) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne,

4) ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych należy realizować z zastrzeżeniem ust. 10.

2. Zaopatrzenie w wodę ustala się z nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących i nowych sieci wodociągowych w Kołczewie. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni.

3. System wodociągowy należy realizować:

1) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z wymogami dotyczącymi obrony cywilnej,

2) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych.

4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do istniejącej kanalizacji sanitarnej w Kołczewie. Przetłaczanie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną przepompownie ścieków zlokalizowaną zgodnie z rysunkiem miejscowego planu. Do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych.

5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ustala się nową kanalizacją deszczową do rowów i cieków położonych poza obszarem planu pod warunkiem zastosowania, tam gdzie jest to niezbędne piaskowników i separatorów substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się retencję (zbiorniki retencyjne, zbiorniki zamknięte, skrzynki rozsączające itp.) i wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych z możliwością odprowadzania ich do gruntu, wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej po spełnieniu obowiązujących wymagań dotyczących ich czystości.

6. Zaopatrzenie w gaz ustala się z nowej sieci gazowej zasilanej ze stacji redukcyjnej zlokalizowanej poza obszarem planu. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu.

7. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych źródeł ciepła o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, wykorzystując:

1) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,

2) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy cieplne itp.

8. Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, poprzez nowe stacje transformatorowe SN/nn.

9. Dopuszcza się możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do napowietrznych linii elektroenergetycznych i inżynieryjnych urządzeń sieciowych.

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

11. Dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska np.: w postaci wygrodzonego punktu selektywnej zbiórki odpadów, wiaty lub pomieszczenia gospodarczego.

12. Sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania.

13. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, rurociągu tłocznego kanalizacji sanitarnej - 63 mm, kanalizacja deszczowa - 0,30 m, rurociągu tłocznego kanalizacji deszczowej - 90 mm.

14. Na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 1.
PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.UT/U**, o powierzchni **0.8718 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej,**

2) przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych związanych z obsługą funkcji podstawowej, w tym usługi handlu, gastronomii i usługi drobne jak np.: łaźnie, sauny, solaria, gabinety masażu itp.,

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, w wielkości równej 5.0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny, jak na rysunku planu,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy rekreacyjnej: 20%,

3) maksymalna powierzchnia dla zabudowy usługowej w stosunku do powierzchni działki: 15%,

4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 40%,

5) maksymalna wysokość zabudowy

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

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

   c) dla zabudowy usługowej: 12,0 m.

6) forma architektoniczna nowej zabudowy:

   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,

   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku rekreacyjnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,

   c) zabudowa usługowa wolno stojąca lub dobudowana do budynku rekreacyjnego – trzy kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,

   d) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku rekreacyjnego do 17,0 m,

   e) kształt bryły budynku: horyzontalny,

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

   g) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,

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

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

7) kształt dachu stromy:

a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30°- 45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,

b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,

c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym, dopuszcza się pokrycie dachu materiałami naturalnymi np. trzcina, gont.

8) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu działek o numerach ewidencyjnych 396, 397 i 398,

2) wielkość działki, minimalna: 0.1000 ha,

3) szerokość frontu działki minimalna: 25,0 m,

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70° do 90°.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od dróg dojazdowych, oznaczonych w planie symbolami **8.KD.D** i **11.KD.D** oraz dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolami **9.KDW** i **10.KDW**,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe / 1 budynek rekreacyjny, oraz 3 miejsca postojowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: **8.KD.D**, **9.KDW**, **10.KDW** i **11.KD.D**,

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN i budowę sieci kablowej w terenie elementarnym.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb, głóg, jarzębina; bądź gatunkami drzew owocowych,

2) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

7. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,

2) dopuszcza się nośniki reklamowe, o maksymalnej powierzchni: 2,0 m^2 umieszczone na budynkach i związane z prowadzoną w nich działalnością gospodarczą

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

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: 30%.

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

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.UT** o powierzchni **0.3772 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, w wielkości równej 5.0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny, jak na rysunku planu,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,

4) maksymalna wysokość zabudowy

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

   b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 m.

5) forma architektoniczna nowej zabudowy:

   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,

   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku rekreacyjnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,

   c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku rekreacyjnego do 17,0 m,

   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,

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

   f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,

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

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

6) kształt dachu stromy:

   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,

   b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,

   c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym, dopuszcza się pokrycie dachu materiałami naturalnymi np. trzcina, gont.

7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu działek o numerach ewidencyjnych 368 i 369,

2) wielkość działki, minimalna: 0.1000 ha,

3) szerokość frontu działki minimalna: 30,0 m z wyłączeniem działki położonej w północno – wschodnim rejonie, jak na rysunku planu odpowiednio 15.30 m,

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **11.KD.D** i drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **13.KDW**,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe / 1 budynek rekreacyjny,

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: **11.KD.D**, **13.KDW**,

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb, głóg, jarzębina; bądź gatunkami drzew owocowych,

2) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

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

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

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: 30%.

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

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **3.UT** o powierzchni **0.8871 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, w wielkości równej 5.0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego dróg o symbolach **8.KD.D** i **10.KDW** oraz od 13,0 m do 16,0 m od pasa drogowego drogi o symbolu **7.KD.Z**, jak na rysunku planu,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,

4) maksymalna wysokość zabudowy

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

b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 m.

5) forma architektoniczna nowej zabudowy:

a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,

b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku rekreacyjnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,

c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku rekreacyjnego do 17,0 m,

d) kształt bryły budynku: horyzontalny,

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

f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,

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

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

6) kształt dachu stromy:

a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,

b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,

c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym, dopuszcza się pokrycie dachu materiałami naturalnymi np. trzcina, gont.

7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu działki o numerze ewidencyjnym 396,

2) wielkość działki, minimalna: 0.1000 ha,

3) szerokość frontu działki minimalna: 25,0 m z wyłączeniem działki położonej w południowo-zachodnim rejonie, jak na rysunku planu – 4,0 m,

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **10.KDW**, oraz drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **8.KD.D**,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe / 1 budynek rekreacyjny,

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: **8.KD.D**, **10.KDW**,

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN i budowę sieci kablowej w terenie elementarnym,

5) dopuszcza się przebudowę, remont, likwidację sieci kablowej telekomunikacyjnej kolizyjnej z realizowanym zagospodarowaniem terenu.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,

2) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

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

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

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: 30%.

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

§ 12. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **4.UT/U** o powierzchni **0.6707 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej**,

2) przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych związanych z obsługą funkcji podstawowej, w tym usługi handlu, gastronomii i usługi drobne jak np.: łaźnie, sauny, solaria, gabinety masażu itp.,

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, w wielkości równej 5.0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny, jak na rysunku planu,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy rekreacyjnej: 20%,

3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy usługowej: 15%.

4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 40%,

5) maksymalna wysokość zabudowy

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

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

c) dla zabudowy usługowej: 12,0 m.

6) forma architektoniczna nowej zabudowy:

a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,

b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku rekreacyjnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,

c) zabudowa usługowa wolno stojąca lub dobudowana do budynku rekreacyjnego – trzy kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,

d) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku rekreacyjnego do 17,0 m,

e) kształt bryły budynku: horyzontalny,

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

g) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,

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

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

7) kształt dachu stromy:

a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,

b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,

c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym, dopuszcza się pokrycie dachu materiałami naturalnymi np. trzcina, gont.

8) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu działek o numerach ewidencyjnych 396, 397, 398,

2) wielkość działki, minimalna: 0.1000 ha,

3) szerokość frontu działki minimalna: 29,0 m, jak na rysunku planu,

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolami i **9.KDW** i **10.KDW** oraz drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **11.KD.D**,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe / 1 budynek rekreacyjny oraz 3 miejsca postojowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych,

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: **9.KDW**, **10.KDW**, **11.KD.D.**

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb, głóg, jarzębina; bądź gatunkami drzew owocowych,

2) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

7. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,

2) dopuszcza się nośniki reklamowe, o maksymalnej powierzchni: 2,0 m^2 umieszczone na budynkach, związane z prowadzoną w nich działalnością gospodarczą.

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

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: 30%.

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

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **5.UT** o powierzchni **1.5883 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, w wielkości równej 5.0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny, jak na rysunku planu,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,

4) maksymalna wysokość zabudowy

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

b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 m.

5) forma architektoniczna nowej zabudowy:

a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,

b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku rekreacyjnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,

c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku rekreacyjnego do 17,0 m,

d) kształt bryły budynku: horyzontalny,

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

f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,

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

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

6) kształt dachu stromy:

a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,

b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,

c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym, dopuszcza się pokrycie dachu materiałami naturalnymi np. trzcina, gont.

7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu działek o numerach ewidencyjnych 368 i 369,

2) wielkość działki, minimalna: 0.1000 ha,

3) szerokość frontu działki minimalna: 26,0 m, z wyłączeniem działek dostępnych komunikacyjnie od strony placów manewrowych, jak na rysunku planu, odpowiednio od drogi 12.KDW – 6,5 m, a od drogi 13.KDW – 5,7 m

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70° do 90°.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **11.KD.D** oraz drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **12.KD.W**,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe / 1 budynek rekreacyjny,

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: **11.KD.D., 12.KDW.**

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb, jarzębina, głóg; bądź gatunkami drzew owocowych,

2) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

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

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

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: 30%.

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

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **6.UT** o powierzchni **0.5346 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, w wielkości równej 5.0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny, jak na rysunku planu,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,

4) maksymalna wysokość zabudowy

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

b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 m.

5) forma architektoniczna nowej zabudowy:

a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,

b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku rekreacyjnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,

c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku rekreacyjnego do 17,0 m,

d) kształt bryły budynku: horyzontalny,

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

f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,

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

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

6) kształt dachu stromy:

a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,

b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,

c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym, dopuszcza się pokrycie dachu materiałami naturalnymi np. trzcina, gont.

7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu działki o numerze ewidencyjnym 369,

2) wielkość działki, minimalna: 0.1000 ha,

3) szerokość frontu działki minimalna: 30,0 m, jak na rysunku planu,

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **12.KD.W**,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe / 1 budynek rekreacyjny,

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: **11.KD.D**, **12.KDW.**

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb, jarzębina, głóg; bądź gatunkami drzew owocowych,

2) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

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

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

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: 30%.

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

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE CZĘŚCI KOMUNIKACYJNEJ I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7.KD.Z**, o powierzchni **0.2065 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu: **droga klasy zbiorczej, kategorii powiatowej**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 16,0 m do 17,0 m, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych:

a) ograniczona do wjazdu drogą oznaczoną w planie symbolem 8.KD.D,

b) obowiązuje zakaz realizacji indywidualnych wjazdów i zjazdów do terenu pojedynczych działek,

3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

c) sieć kablowa teletechniczna do zachowania,

d) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetyczej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego kanalizacji deszczowej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę krajową Nr 102, położoną poza terenem planu.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu.

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 wymagający 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: 0,1%.

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

§ 16. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8.KD.D**, o powierzchni **0.1892 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga dojazdowa**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,

3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy.

4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN i budowę sieci kablowej w terenie elementarnym,

b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetyczej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego kanalizacji deszczowej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę oznaczoną symbolem **7.KD.Z**.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,

2) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu, o symbolu **8.KD.D** :

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 719 dr,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 396,

c) część terenu o numerze ewidencyjnym 397,

d) część terenu o numerze ewidencyjnym 398.

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, jarzębina i głóg.

7. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,

2) planowane działania: modernizacja drogi,

3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0,1%.

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

§ 17. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9.KDW**, o powierzchni **0.1137 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

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

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,

3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy.

4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

a) dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetyczej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę o symbolu **10.KDW** i **11.KD.D** do drogi zbiorczej o symbolu **7.KD.Z**..

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,

2) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu, o symbolu **9.KDW** :

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 396,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 397,

c) część terenu o numerze ewidencyjnym 398.

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, jarzębina i głóg.

7. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,

2) planowane działania: budowa drogi,

3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0,1%.

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

§ 18. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10.KDW**, o powierzchni **0.2013 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

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

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,

3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy.

4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN i budowę sieci kablowej w terenie elementarnym,

b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetyczej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową o symbolu **8.KD.D** do drogi zbiorczej o symbolu **7.KD.Z**.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,

2) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu, o symbolu **10.KDW** :

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 396,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 397,

c) część terenu o numerze ewidencyjnym 398.

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, jarzębina i głóg.

7. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,

2) planowane działania: budowa drogi,

3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0,1%.

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

§ 19. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11.KD.D**, o powierzchni **0.2054 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga dojazdowa**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,00 do 10,0 m, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,

3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy.

4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

a) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetyczej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego kanalizacji deszczowej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową, o symbolu **8.KD.D** do drogi zbiorczej o symbolu **7.KD.Z**.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,

2) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu:

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 723,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 398,

c) część terenu o numerze ewidencyjnym 368,

d) część terenu o numerze ewidencyjnym 369.

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, jarzębina i głóg.

7. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,

2) planowane działania: budowa drogi,

3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0,1%.

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

§ 20. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12.KDW**, o powierzchni **0.1936 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

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

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: z placem do zawracania, o wymiarach 12,5 m x 12,5 m, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,

3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy.

4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

a) dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetyczej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego kanalizacji deszczowej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową, o symbolu **8.KD.D** do drogi zbiorczej o symbolu **7.KD.Z**..

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,

2) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu:

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 723,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 398,

c) część terenu o numerze ewidencyjnym 368,

d) część terenu o numerze ewidencyjnym 369.

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, jarzębina i głóg.

7. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,

2) planowane działania: budowa drogi,

3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0,1%.

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

§ 21. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **13.KDW**, o powierzchni **0,0695** ha, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie: **droga wewnętrzna.**

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z placem do zawracania, o wymiarach 17,0 x 14,0, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,

3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,

4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

a) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową, oznaczoną w planie symbolem **11.KD.D** i **8.KD.D** do drogi zbiorczej o symbolu **7.KD.Z**..

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu nie związanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, 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 i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,

2) planowane działania: budowa drogi,

3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 0,1%.

§ 22. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **14.KPS** o powierzchni **0.0131 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 20%,

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 20%,

3) maksymalna wysokość zabudowy: 1,5 m.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu o numerze ewidencyjnym 369,

2) po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających, jak na rysunku planu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **12.KDW**,

2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,

3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **12.KDW**.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje nasadzenie zieleni zimozielonej wzdłuż granicy działki.

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 infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń – oznaczony w planie symbolem **14.KPS** :

1) planowane działania: realizacja przepompowni ścieków sanitarnych,

2) oczekiwane rezultaty: zapewnienie mieszkańcom osiedla prawidłowej obsługi urządzeń inżynierii technicznej.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0,1%.

§ 23. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **15.KPD** o powierzchni **0.0131 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren przepompowni wód deszczowych.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 20%,

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 20%,

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu, o numerze ewidencyjnym 369,

2) po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających, jak na rysunku planu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **12.KDW**,

2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,

3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód deszczowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **12.KDW**.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje nasadzenie zieleni zimozielonej wzdłuż granicy działki.

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 infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń – oznaczony w planie symbolem **15.KPD** :

1) planowane działania: realizacja przepompowni wód deszczowych,

2) oczekiwane rezultaty: zapewnienie mieszkańcom osiedla prawidłowej obsługi urządzeń inżynierii technicznej.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0,1%.

§ 24. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **16.E** o powierzchni **0.0046 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%,

3) maksymalna wysokość zabudowy: 1,80 m

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: część terenu, o numerze ewidencyjnym 396,

2) po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających, jak na rysunku planu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **8.KD.D** oraz drogi wewnętrznej, o symbolu **10.KDW**,

2) projektowana stacja transformatorowa SN/nn, zasilana elektroenergetyczną linią kablową SN,

3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje nasadzenie zieleni zimozielonej wzdłuż granicy działki.

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

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

10. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0,1%.

DZIAŁ III.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego klas bonitacyjnych RIVa, RIVb i RV, o łącznej powierzchni **5.6668 ha**.

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

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

Przewodniczący Rady

Mieczysław Rybakowski