

Załącznik do Zarządzenia Nr 512/2018  
Wójta Gminy Widuchowa  
z dnia 06 czerwca 2018 r.

-projekt-  
(druk nr 15)

**UCHWAŁA Nr XXVII/ /2018  
RADY GMINY WIDUCHOWA**

z dnia 13 czerwca 2018 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy  
Widuchowa w obrębie geodezyjnym Kłodowo - Jednostka „A”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), oraz art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), Rada Gminy Widuchowa uchwala, co następuje:

**§ 1.1.** Zgodnie z uchwałą Nr XXV/265/2009 Rady Gminy Widuchowa z dnia 10 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa w obrębie geodezyjnym Kłodowo, zmienioną uchwałą Nr XII/119/2016 Rady Gminy Widuchowa z dnia 16 maja 2016 r. (dzielącą dotychczasowy obszar planu na dwie jednostki A i B) oraz po stwierdzeniu braku sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa uchwalonego uchwałą Nr XXVI/223/2013 Rady Gminy Widuchowa z dnia 30 grudnia 2013 r., uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa w obrębie geodezyjnym Kłodowo - Jednostka A”.

**2.** Plan obejmuje działki o nr ewid. 18/4, 18/25-18/32, 18/40-18/43, 18/45-18/48, 18/50-18/54, 18/57-18/62, 18/65-18/70, 18/77-18/86 i 18/90 oraz części działek nr 19/89 i 49, wszystkie położone w obrębie ewidencyjnym Kłodowo, o łącznej powierzchni 19,0172 ha.

**3.** Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

**4.** Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1. 1A	0,0139 ha
2. 2UG,UH	0,3594 ha
3. 3US	0,2786 ha
4. 4ZU(NO, EE)	0,1528 ha
5. 5MNT	1,5071 ha
6. 6MNT	1,5652 ha
7. 7MNT	1,5593 ha
8. 8MNT	1,1798 ha
9. 9ZN	0,4690 ha
10. 10ZN	0,2768 ha

11. 11ZU,UG,PZ	0,7678 ha
12. 12MNT	0,7668 ha
13. 13MNT	2,0159 ha
14. 14MNT	1,9033 ha
15. 15ZN,W	0,0664 ha
16. 16MNT	3,2765 ha
17. 17 KDW	1,2224 ha
18. 18 KDW	0,0901 ha
19. 19KDW	0,1668 ha
20. 20KDW	0,2110 ha
21. 21KDW	0,1551 ha
22. 22KDW	0,2786 ha
23. 23KDW	0,8095 ha
24. 24KDW	0,3582 ha
25. 25KDW	0,4380 ha

**§ 2.1.** Przedmiotem planu są tereny zabudowy rekreacyjno-letniskowej, tereny usług z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 500 m<sup>2</sup>, tereny sportu i rekreacji (w tym placów zabaw), tereny zieleni urządzonej, zieleni naturalnej i wód otwartych, komunikacji drogowej, a także infrastruktury technicznej. Regulacje planu obejmują pełną problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pod użytym w planie terminem zabudowa rekreacyjno-letniskowa rozumie się zabudowę złożoną z budynków rekreacji indywidualnej w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy Prawo budowlane.

**§ 3.1.** Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa w skali 1:10000 (uchwalonego uchwałą Nr XXVI/223/2013 Rady Gminy Widuchowa z dnia 30 grudnia 2013 r., stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowią Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

## Rozdział 1 Zasady konstrukcji planu

**§ 4.1.** Obszar planu dzieli się na tereny elementarne, stanowiące podstawową jednostkę strukturalną, dla których ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 1, 2,... ;
- 2) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - MNT - tereny zabudowy rekreacyjno-letniskowej
  - UG - tereny usług gastronomii

UH - tereny usług handlu  
US - tereny usług sportu i rekreacji,  
ZU - tereny zieleni urządzonej,  
ZN - tereny zieleni naturalnej,  
W - tereny wód powierzchniowych,  
KDW - tereny dróg wewnętrznych,  
KDp - tereny parkingów  
Kpr - ciąg pieszo-rowerowy  
KD - tereny dojazdów gospodarczych  
EE - obiekty stacji transformatorowych,  
NO - obiekty urządzeń kanalizacji sanitarnej – przepompownia ścieków

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla wybranego terenu elementarnego.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne
- 2) ustalenia ekologiczne
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu
- 4) ustalenia zasad parcelacji
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej,

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. przedogródki i ogródki przydomowe, wolne tereny w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem 35°-45°;
- 3) **dach o niskim spadku** – dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod kątem 15 – 35°;
- 4) **dominanta przestrzenna** - obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 5) **dostęp ogólny** - dostęp do terenu nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniem, biletami wstępu, czasem dostępności;
- 6) **dostęp publiczny** - dostęp do terenu nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi tj. zapewniony każdej osobie na podstawie określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 7) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa lub jej część wydzielona geodezyjnie, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce lub spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych;

- 8) **front działki budowlanej** – granica działki przylegająca do ulicy, przy której istnieje możliwość usytuowania budynku zgodnie z obowiązującą albo nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 9) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, punkty redukcyjne gazu, komory zasuw;
- 10) **kondygnacja nadziemna** - kondygnacja, której górna powierzchnia stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każda sytuowana nad nią kondygnacja;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** - obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 13) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
  - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;Do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.  
Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych.
- 14) **powierzchnia terenu biologicznie czynna** - grunt rodzimy oraz woda powierzchniowa na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych, jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 15) **reklama wbudowana** - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup>;
- 16) **reklama wolnostojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym.

- 17) **studnie awaryjne** - studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 18) **wartościowy drzewostan** – należy przez to rozumieć chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
  - b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy,
  - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, dąglezja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, gledycja trójcierniowa, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia – powyżej 51 cm;
- 19) **wysokość zabudowy (budynku)** - mierzy się od istniejącego poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku do najwyższej położonej krawędzi pokrycia dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 20) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 21) **zieleń izolacyjna (osłonowa)** – pas zwartej zieleni wielopiętrowej (np. lasu lub zadrzewienia) o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielający funkcjonalnie lub optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 22) **zorganizowana zieleń osiedlowa** – zieleń urządzona wypełniająca przestrzenie o= dostępności powszechnej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np. szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§ 6.1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych wolnostojących;
- 2) zakaz lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów dostawczych
- 3) dla lokalizacji naziemnych stacji telefonii komórkowej oraz wolno stojących masztów antenowych preferuje się tereny 2 UG,UH i 4 ZU,(NO,EE)
- 4) w obszarze planu wprowadza się obowiązek realizacji studni awaryjnych (publicznych lub prywatnych) zapewniających zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) Obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w całości na terenie ostoi ptasiej Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” o symbolu PLB 320003, dla której obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003 (Dz. U. z 2014 r. poz. 1934, zm. z 2017 r., poz. 2183).
- 2) Na realizację ustaleń planu mogą mieć ponadto wpływ elementy środowiska wskazane w proponowanych do utworzenia:

- a) Zespole przyrodniczo - krajobrazowym nazwanym roboczą nazwą ZPK „Widuchowskie Bagna”
  - b) obszarze chronionego krajobrazu nazwanego roboczą nazwą OChK „Mokradła”,
- 3) Dla obszarów wymagających ochrony przyrodniczej wskazanych w ust. 2 pkt. 1 i 2, wprowadza się w ustaleniach szczegółowych procedury i zasady postępowania dające gwarancję minimalizacji negatywnego wpływu działalności inwestycyjnej i użytkowania terenu na stan środowiska naturalnego.
- 4) Ponadto wprowadza się dodatkowe ustalenia obowiązujące na terenie całego planu:
- a) zakaz form użytkowania terenu powodujących przekroczenie standardów, jakości środowiska poza terenem działki budowlanej;
  - b) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują również w przypadku zagospodarowania tymczasowego;
  - c) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni za wyjątkiem: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją ulic, a także dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
  - d) na terenach zabudowy rekreacyjno-letniskowej (MNT) i zabudowy sportowo-rekreacyjnej (US), zakaz lokalizacji usług obniżających standard warunków użytkowania dla wypoczynku;
  - e) tereny zieleni naturalnej wysokiej (położone w terenach o symbolu ZN) zachowujące ciągłość przestrzenną z lasami zadrzewia się w sposób nawiązujący do rodzimych zbiorowisk roślinnych;
  - f) w nasadzeniach zieleni na terenach ZU stosuje się rodzime gatunki drzew i krzewów, charakterystyczne dla terenu, na którym występują (tj. głównie: sosna pospolita, świerk, klon, grab, wiąz, brzoza brodawkowata, lipa, jesion, topola, buk, dąb, lilak, robinia, głóg);
- 5) Dla ochrony wartości przyrodniczych jeziora wprowadza się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 50 m od linii brzegowej. Dopuszcza się lokalne zmniejszenie odległości do 40 m od linii brzegowej jeziora, zgodnie z rysunkiem planu.
- Zakaz nie dotyczy realizacji pomostu widokowego

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) na terenach MNT przeznaczonych dla zabudowy rekreacyjno-letniskowej na jednej działce ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku rekreacyjnego, a także przeznaczonych dla potrzeb użytkowników budynków garażowych i gospodarczych nie przekraczających łącznie 50m<sup>2</sup> pow. powierzchni zabudowy dla jednej działki (w ramach ustalonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika zabudowy);
- 2) w budynku rekreacyjnym, w terenach MNT, dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego lokalu rekreacyjno-letniskowego;
- 3) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,5 m,
  - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,3 m,
  - c) innych elementów programu architektonicznego (przedsionków, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach - portyków): do 1,5 m;
  - d) linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 4) dopuszcza się przyszlą przebudowę i rozbudowę istniejących budynków rekreacyjnych pod warunkiem:

- a) pójnego kształtowania i powiązania nowych elementów zabudowy z formami istniejącymi,
  - b) kompleksowego zastosowania rozwiązań materiałowych dla całego budynku,
  - c) nie łączenia domów w ciągi zabudowy wzdłuż ulicy,
  - d) nie przekształcania obiektów gospodarczych w budynki mieszkaniowe;
- 5) określony w ustaleniach szczegółowych układ głównych połaci dachowych zabudowy lokalizowanej w pierzejach wybranych ulic oznacza:
- a) w układzie kalenicowym (kalenica dachu zasadniczego równoległa do linii rozgraniczającej ulicy),
  - b) w układzie szczytowym (kalenica dachu zasadniczego prostopadła do linii rozgraniczającej ulicy),
- ustalenie dotyczy wyłącznie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu i sytuowanego na działce przylegającej frontem do ulicy, chyba, że ustalenie szczegółowe stanowi inaczej;
- 6) w obszarze planu dopuszcza się działania inwestycyjne wyłącznie zachowujące ustaloną kompozycję zespołu zabudowy i kontynuujące przyjęte typy zabudowy charakteryzujące się cechami:
- a) budynki wolno stojące,
  - b) dachy nad bryłą zasadniczą strome lub płaskie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga w całości w poddaszu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - d) pokrycie dachu stromego z dachówki lub z innych materiałów dachówko-podobnych;
- 7) w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych: garaży i obiektów gospodarczych;
- 8) w obszarze planu obowiązuje jednolita kolorystyka połaci dachowych z dopuszczeniem wyłącznie matowych (niepołyskliwych) pokryć w kolorach: ciemny brąz, antracyt i wszystkich odcieni barwy cegły ceramicznej (wypalanej);
- 9) w obszarze planu obowiązuje stonowana kolorystyka elewacji, tj. stonowane barwy w odcieniach pastelowych. Powyższe nie dotyczy zastosowania materiałów naturalnych (okładzina drewniana impregnowana, okładziny ceramiczne w kolorach cegły palonej);
- 10) wzdłuż dróg wewnętrznych zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z elementów betonowych prefabrykowanych.
- 11) wzdłuż dróg wewnętrznych zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,10 m.
- 12) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania takich jak budki telefoniczne, kosze na śmieci, ławki parkowe, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, stojaki na rowery, itp. pod warunkiem:
- a) dostosowania obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
  - b) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - c) nie powodowaniem ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 13) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących i wbudowanych:
- a) na tle i wśród zorganizowanej zieleni - zakaz nie dotyczy terenów 2 UG,UH, 3US oraz 11US,UG,ZU.
  - b) na terenach zabudowy MNT;
  - c) w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki wypoczynku;

- 14) lokalizację reklam wolnostojących w pasie drogowym warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 15) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów za wyjątkiem: obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego o charakterze sezonowym, na czas trwania imprez sportowych, kulturalnych lub handlowych na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych. Powyższe nie dotyczy realizacji wiat garażowych trwale powiązanych z budynkiem zasadniczym.
- 16) place zabaw i place parkingowe sytuuje się w przestrzeni ogólnodostępnej, komponując je z udziałem programu zieleni;
- 17) tereny przewidziane w planie pod usługi sportu i rekreacji należy wyposażać w ustępy publiczne;

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz dokonywania podziałów gruntu wynikających z potrzeb:
  - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
  - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) placów i dojazdów urządzonych jako zagospodarowanie tymczasowe nie uznaje się za dostęp do drogi publicznej dla terenów przyległych;
- 3) zakaz wydzielania działek po obrysie budynków bez wydzielenia terenu przynależnego i niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku, ustalenie nie dotyczy sytuacji wyznaczenia po obrysie budynku jednej z granic terenu przynależnego zabudowie istniejącej oraz przypadku wydzielenia obiektu stacji transformatorowej w obszarze parkingu na terenie 17 KDW – wydzielenie wewnętrzne KDp (parking);
- 4) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie droga zewnętrzna położona poza granicami planu - droga wojewódzka nr 122 - (dz. nr 97 dr)
- 3) dla zabudowy rekreacyjnej i letniskowej w terenach MNT ustala się min. 2 miejsca postojowe na działce;
- 4) dla zabudowy usługowej minimalną ilość miejsc postojowych określa się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w ustaleniach szczegółowych nie obowiązują w przypadku:
  - a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);
- 6) lokalizację i ilość miejsc dla pojazdów z karta parkingową określono w ustaleniach szczegółowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**



- 1) linie rozgraniczające dróg wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu. Powyższe nie dotyczy sieci istniejących;
- 2) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej min.  $\varnothing$  100 mm ułożonej w układzie pierścieniowym (zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu), zasilanej z projektowanej w sąsiedztwie gminnej magistrali wodociągowej. Do czasu realizacji planowanego zasilania dopuszcza się lokalne ujęcia wody uzgodnione w trybie ustawy Prawo wodne.
- 3) system wodociągowy należy realizować z zapewnieniem:
  - a) funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej;
  - b) wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków z terenu objętego planem poprzez system projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej min.  $\varnothing$  0,30 z lokalnymi przepompowniami do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, za pośrednictwem komunalnej kanalizacji sanitarnej. W okresie przejściowym (do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie atestowanych, szczelnych zbiorników nieczystości.
- 5) odprowadzanie wód opadowych z terenów posesji do gruntu a także do rowów melioracyjnych i lokalnych zbiorników czasowej retencji poprzez kanalizację deszczową po ich podczyszczeniu;
- 6) odprowadzania wód opadowych z parkingów na terenie 2UG,UH oraz parkingu położonego na terenie elementarnym 17KDW (wydzielenie wewnętrzne KDp), poprzez kanalizację deszczową zaopatrzoną w separator na odpływie;
- 7) należy zapewnić stałe utrzymanie i niezbędną rozbudowę urządzeń melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych, dopuszcza się również w formie skanalizowanej jako rurociągi podziemne;
- 8) dopuszcza się realizację i wykorzystanie do przechowywania gazu dla celów gospodarczych i grzewczych zbiorników nawierzchniowych i podziemnych sytuowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 9) zaopatrzenie w ciepło poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła z wyłączeniem kotłów na paliwo stałe. Zakaz nie dotyczy niskoemisyjnych rozwiązań proekologicznych (np. zastosowanie prasowanej słomy lub brykietów typu „pelety” etc.);
- 10) zasilanie w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych (baterie słoneczne) i z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 11) pod istniejącą elektroenergetyczną linią napowietrzną, pokazaną na rysunku planu, ustala się strefę ograniczonego użytkowania i ustala pas ochronny zgodnie z obowiązującymi przepisami; a także zakazuje się nasadzeń roślinności wysokiej i średniej
- 12) dla zapewnienia operatorowi energetycznemu dostępu do linii w celu prowadzenia prac eksploatacyjnych dopuszcza się ustalenie służebności przesyłu;
- 13) obsługa telekomunikacyjna z projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 14) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych. Sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki
- 15) dopuszcza się realizację kablowej sieci internetowej
- 16) projektowane sieci inżynieryjne prowadzi się, jako podziemne;
- 17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 100 mm, kanalizacja ściekowa - 160 mm, kanalizacja deszczowa – 200 mm

18) dopuszcza się lokalizację sieci nawadniania i drenażu na terenach zielonych w terenach elementarnych 4ZU(NO,EE) oraz 11US,UG,ZU.

**7. Ustalenia z zakresu Obrony Cywilnej oraz sposobów uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:**

- 1) obowiązuje przygotowanie i zapewnienie działania systemu wykrywania i alarmowania oraz systemu wczesnego ostrzegania o zagrożeniach poprzez zapewnienie słyszalności syren alarmowych w obszarze objętym ustaleniami planu;
- 2) obowiązuje nakaz zapewnienia dostaw wody pitnej dla ludności oraz wody dla urządzeń specjalnych do likwidacji skażeń i do celów przeciw-pożarowych, poprzez:
  - a) utrzymywanie systemu zaopatrzenia w wodę w przypadku awarii zasilania systemu sieci magistralnych z alternatywnych źródeł zasilania, w tym: studni publicznych, cystern samochodowych i innych,
  - b) wyposażenie terenów pasów drogowych z czynną siecią wodociągową w hydranty dla potrzeb pożarowych.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§7. Teren elementarny 1 A**

###### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: usługi administracji (dyżurka przy wjeździe na teren osiedla)

###### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje wprowadzenie parawanowej zieleni izolacyjnej od strony terenów sąsiednich;
- 3) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;

###### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wskazana na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 50 m<sup>2</sup>;
- 3) dach stromy lub o niskim spadku;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy (1 kond.), nie wyższa niż 5,0 m
- 5) w przypadku dachu stromego obowiązuje pokrycie dachówką lub materiałem dachówko-podobnym

###### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz podziału po wydzieleniu działki;

###### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od drogi wewnętrznej 17KDW;
- 2) nie ustala się minimalnego wskaźnika miejsc postojowych w ramach działki;

###### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie terenu w wodę, i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieć uzbrojenia w projektowanej drogi wewnętrznej 17KDW. Do czasu zrealizowania zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, o której mowa w §6 ust.6 pkt 4 dopuszcza się wyłącznie stosowanie atestowanych, szczelnych zbiorników nieczystości.

##### **§8. Teren elementarny 2UG,UH**

###### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa: gastronomia, handel detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 500 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych na poddaszach obiektów mieszczących funkcją podstawową;
- 3) dopuszcza się lokalizację naziemnych stacji telefonii komórkowej oraz wolno stojących masztów antenowych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50%;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub o niskim spadku;
- 4) ew. dachy strome w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 10,0 m;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 7) obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 8) obowiązuje dostęp ogólny.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 30,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej 17KDW zawarty w przedziale od 85° do 90°;

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od drogi wewnętrznej 17KDW
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
  - a) usługi gastronomii: 2 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych
  - b) usługi handlu: 2 miejsca postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) mieszkania funkcyjne : 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- 3) ustala się wydzielenie 3 miejsc parkingowych dla samochodów z karta parkingową.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej drodze wewnętrznej 17KDW.

### **§9. Teren elementarny 3US,**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: teren urządzeń sportu i rekreacji, (zespół boisk sportowych/kortów tenisowych), toaleta publiczna;

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%;
- 2) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 3) obiekt toalety izolowany zielenią parawanową

- 4) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;
- 5) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje dostęp publiczny;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) zakaz nie dotyczy obiektu toalety publicznej;
- 4) Toaleta publiczna
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy wskazana na rysunku planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 m<sup>2</sup>;
  - c) dach stromy o pochyleniu 35-45<sup>0</sup>;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 7,5 m;

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakaz podziału po wydzieleniu działki;

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od drogi wewnętrznej 17KDW
- 2) nie ustala się minimalnego wskaźnika miejsc postojowych w ramach działki;

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie terenu i toalety publicznej w wodę, i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej drodze wewnętrznej 17KDW. Do czasu zrealizowania zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, o której mowa w §6 ust.6 pkt 4 dopuszcza się wyłącznie stosowanie atestowanych, szczelnych zbiorników nieczystości.

## **§10. Teren elementarny 4 ZU(NO, EE)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zagłębionej przepompowni ścieków sanitarnych,
- 3) dopuszcza się realizację kontenerowej stacji transformatorowej !5/0,4 kV;
- 4) ustala się preferencję realizacji stacji telefonii komórkowej oraz masztów i anten radiowych jako inwestycji celu publicznego.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 90%;
- 2) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 3) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) zorganizowana zieleń osiedlowa
- 2) zakaz zabudowy z uwzględnieniem przepisu ust1 pkt.2 i 3;
- 3) przepompownia ścieków sanitarnych – zagłębiona w gruncie;
- 4) stacja transformatorowa, kontenerowa, typowa (max. pow. zab. 25m<sup>2</sup>)
- 5) Stacja telefonii komórkowej i łączności szerokopasmowej (kontenerowa):
  - a) nie ustala się linii zabudowy
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 m<sup>2</sup>
  - c) maksymalna wysokość obiektu – 2,8 m;
  - d) wysokość masztów określona przez operatora sieci na podstawie ustalonego zasięgu obsługi.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakaz podziału po wydzieleniu działki;

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od drogi wewnętrznej 17KDW
- 2) nie ustala się minimalnego wskaźnika miejsc postojowych w ramach działki;

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) przepompownia ścieków – inżynierskie urządzenie sieciowe;
- 2) stacja transformatorowa 15/0,4 kV - inżynierskie urządzenie sieciowe;
- 3) stacja telefonii komórkowej oraz maszty i anteny radiowe – inżynierskie urządzenie sieciowe;
- 4) dopuszcza się oświetlenie terenu lampami ogrodowymi zasilanymi z baterii słonecznych;

### **§11. Teren elementarny 5 MNT**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zabudowa rekreacyjno-letniskowa, wolnostojąca;

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 3) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;
- 4) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub o niskim spadku;
- 4) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9,0 m;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 7) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne w tym obszarach należy poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 900 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 24,0 m
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych 17KDW i 22KDW - 90°;
- 4) orientacyjny schemat podziału terenu na działki budowlane, określony na rysunku planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od dróg wewnętrznych 17KDW i 22KDW;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 2 miejsca postojowe;

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanych drogach wewnętrznych 17KDW i 22KDW. Do czasu zrealizowania zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, o której mowa w §6 ust.6 pkt 4 dopuszcza się wyłącznie stosowanie atestowanych, szczelnych zbiorników nieczystości.

## **§12. Teren elementarny 6 MNT**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zabudowa rekreacyjno-letniskowa, wolnostojąca;

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 3) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub o niskim spadku;
- 4) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9,0 m;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 950 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 24,0 m
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych 17KDW, 18KDW, 20KDW i 21KDW - 90°;
- 4) orientacyjny schemat podziału terenu na działki budowlane, określony na rysunku planu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od dróg wewnętrznych 17KDW, 18KDW, 20KDW i 21KDW;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 2 miejsca postojowe;

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanych drogach wewnętrznych 17KDW, 18KDW, 20KDW i 21KDW. Do czasu zrealizowania zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, o której mowa w §6 ust.6 pkt 4 dopuszcza się wyłącznie stosowanie atestowanych, szczelnych zbiorników nieczystości.

## **§13. Teren elementarny 7 MNT**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zabudowa rekreacyjno-letniskowa, wolnostojąca;

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 3) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;
- 4) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub o niskim spadku;
- 4) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9,0 m;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 950 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 24,0 m
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych 18KDW, 19KDW, 20KDW i 21 KDW - 90°;
- 4) orientacyjny schemat podziału terenu na działki budowlane, określony na rysunku planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od dróg wewnętrznych 18KDW, 19KDW, 20KDW i 21 KDW;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 2 miejsca postojowe;

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanych drogach wewnętrznych 18KDW, 19KDW, 20KDW i 21 KDW. Do czasu zrealizowania zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, o której mowa w §6 ust.6 pkt 4 dopuszcza się wyłącznie stosowanie atestowanych, szczelnych zbiorników nieczystości.

### **§14. Teren elementarny 8 MNT**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zabudowa rekreacyjno-letniskowa, wolnostojąca;

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 65%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu;
- 3) dopuszcza się konieczną wycinkę ze względu na usytuowanie budynku rekreacyjno-letniskowego, garażu i dojazdu po uprzednim sporządzeniu inwentaryzacji i waloryzacji zieleni;
- 4) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 5) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;
- 6) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy (w tym linia tylna ustanowiona dla ochrony flory i fauny jeziora) określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub o niskim spadku;
- 4) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9,0 m;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 25,0 m

- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej 20KDW - 90°;
- 4) orientacyjny schemat podziału terenu na działki budowlane, określony na rysunku planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od drogi wewnętrznej 20KDW;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 2 miejsca postojowe;

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej drodze wewnętrznej 20KDW. Do czasu zrealizowania zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, o której mowa w §6 ust.6 pkt 4 dopuszcza się wyłącznie stosowanie atestowanych, szczelnych zbiorników nieczystości.

### **§15. Teren elementarny 9 ZN**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz zabudowy stałej i tymczasowej z uwzględnieniem ustalenia ust.6;

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w obszarze Natura 2000
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce: 98%;
- 3) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 4) dopuszcza wyłącznie cięcia sanitarne;
- 5) zakaz działań powodujących pogorszenie stosunków wodnych;
- 6) dopuszcza się uzupełnienie zieleni poprzez nasadzenia kęp drzew i krzewów uwzględnieniem ustalenia §6 ust.2 pkt 4 lit.e

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nie dopuszcza się zmian ukształtowania terenu;
- 2) w ramach zieleni naturalnej dopuszcza się wytyczenie ścieżki pieszo-rowerowej o nawierzchni naturalnej (przepuszczalnej);
- 3) obowiązuje dostęp ogólny.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakaz podziału terenu;

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu pośrednia od dróg wewnętrznych 17KDW (poprzez teren elementarny 11US,UG,ZU);
- 2) ustala się wskaźnik miejsc postojowych – 0;
- 3) program parkingowy bilansowany w ramach wydzielenia wewnętrznego KDp (parking) w terenie elementarnym 17KDW;
- 4) dopuszcza się przeprowadzenie ciągu pieszo-rowerowego z zastrzeżeniem ust.3 pkt 2.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

W przypadku realizacji ścieżki pieszo-rowerowej dopuszcza się realizację lamp stojących typu ogrodowego zasilanych z baterii słonecznych.

### **§16. Teren elementarny 10 ZN**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz zabudowy stałej i tymczasowej z uwzględnieniem ustalenia ust.6;

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w obszarze Natura 2000
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce: 98%;



- 3) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 4) dopuszcza wyłącznie cięcia sanitarne;
- 5) zakaz działań powodujących pogorszenie stosunków wodnych;
- 6) dopuszcza się uzupełnienie zieleni poprzez nasadzenia kęp drzew i krzewów z uwzględnieniem ustalenia §6 ust.2 pkt 4 lit.e

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nie dopuszcza się zmian ukształtowania terenu;
- 2) w ramach zieleni naturalnej dopuszcza się wytyczenie ścieżki pieszo-rowerowej o nawierzchni naturalnej (przepuszczalnej);
- 3) Obowiązuje dostęp ogólny.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakaz podziału terenu;

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu pośrednia od drogi wewnętrznej 17KDW (przez teren elementarny 11US,UG,ZU)
- 2) ustala się wskaźnik miejsc postojowych – 0;
- 3) program parkingowy bilansowany w ramach wydzielenia KDp (parking) w terenie elementarnym 17KDW;
- 4) dopuszcza się przeprowadzenie ciągu pieszo-rowerowego z zastrzeżeniem ust.3 pkt 2.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

W przypadku realizacji ścieżki pieszo-rowerowej dopuszcza się realizację lamp stojących typu ogrodowego zasilanych z baterii słonecznych.

## **§17. Teren elementarny 11 US,UG,ZU**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji (plac zabaw dziecięcych), tereny, usług gastronomii (kawiarenka) z możliwością prowadzenia sprzedaży art. spożywczych i tereny zieleni urządzonej;
- 2) na terenie dopuszcza się realizację wolnostojącej toalety publicznej;

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej terenu: 90%;
- 2) obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej;
- 3) zakaz działań powodujących pogorszenie stosunków wodnych;
- 4) dopuszcza się uzupełnienie zieleni poprzez nasadzenia kęp drzew i krzewów i nasadzenia kurtynowe i szpalerowe;
- 4) pasy zieleni izolacyjnej od strony terenów elementarnych 8MNT i 12MNT zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) zamknięcie kompozycyjne (grupa zieleni) w osi drogi wewnętrznej 17KDW.
- 5) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;
- 6) obowiązuje dostęp publiczny

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się lokalne, zmiany ukształtowania terenu związane wyłącznie z realizacją projektowanego zagospodarowania kubaturowego;
- 2) obiekt gastronomiczno-handlowy - obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 200 m<sup>2</sup>;
  - c) dach stromy o pochyleniu 25-35<sup>0</sup>;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 8,5 m;
- 3) Toaleta publiczna

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony jeziora, wskazana na rysunku planu;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 m<sup>2</sup>;
- c) dach stromy o pochyleniu 35-45<sup>0</sup>;
- d) maksymalna wysokość zabudowy 7,5 m;
- 4) w ramach terenów biologicznie czynnych dopuszcza się lokalizację niekubaturowych terenowych urządzeń rekreacyjnych i sportowych o nawierzchniach naturalnych (przepuszczalnych).
- 5) obowiązuje zakaz zabudowy z uwzględnieniem pkt. 2,3,6 i 7:
- 6) zakaz nie dotyczy realizacji pomostu oraz pawilonów z materiałów naturalnych o wielkości i usytuowaniu zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zakaz nie dotyczy nietrwałych obiektów tymczasowych (namioty, zadaszenia) związanych z organizacją imprez okolicznościowych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz wydzielania działek na cel niezwiązany z przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie niezbędnego terenu pod obiekt gastronomiczny (zgodnie z wydzieleniem wewnętrznym UG).

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od drogi wewnętrznej 17KDW;
- 2) ustala się wskaźnik miejsc postojowych – 0%
- 3) program parkingowy bilansowany w parkingu (KDp) ramach terenu 17KDW;
- 4) dopuszcza się przeprowadzenie ciągu pieszego o nawierzchni naturalnej (przepuszczalnej) wzdłuż brzegu jeziora w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się obsługę terenów 9ZN i 10ZN z drogi wewnętrznej 17KDW.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej drodze wewnętrznej 17KDW;
- 2) do czasu zrealizowania zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, o której mowa w §6 ust.6 pkt 4 dopuszcza się wyłącznie realizację atestowanych, szczelnych zbiorników nieczystości.

### **§18. Teren elementarny 12 MNT**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zabudowa rekreacyjno-letniskowa, wolnostojąca;

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu;
- 3) dopuszcza się konieczną wycinkę krzewów ze względu na usytuowanie budynku mieszkalnego, garażu i dojazdu po uprzednim sporządzeniu inwentaryzacji i waloryzacji zieleni;
- 4) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 5) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;
- 6) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy (w tym linia tylna ustanowiona dla ochrony flory i fauny jeziora) określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub o niskim spadku
- 4) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9,0 m;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 900 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 22,0 m
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej 23KDW w przedziale 75<sup>0</sup> - 90<sup>0</sup>;
- 4) orientacyjny schemat podziału terenu na działki budowlane, określony na rysunku planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od drogi wewnętrznej 23KDW;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 2 miejsca postojowe;

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanej drodze wewnętrznej 23KDW. Do czasu zrealizowania zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, o której mowa w §6 ust.6 pkt 4 dopuszcza się wyłącznie stosowanie atestowanych, szczelnych zbiorników nieczystości.

### **§19. Teren elementarny 13 MNT**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zabudowa rekreacyjno-letniskowa, wolnostojąca;

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub o niskim spadku
- 4) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9,0 m;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 7) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 20,0 m
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych 22KDW i 24 KDW - 90<sup>0</sup>, oraz ulicy 23 KDW - w przedziale 65<sup>0</sup>-75<sup>0</sup>;
- 4) orientacyjny schemat podziału terenu na działki budowlane, określony na rysunku planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od dróg wewnętrznych 17KDW, 22KDW, 23KDW i 24KDW;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 2 miejsca

postojowe;

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanych drogach wewnętrznych 17KDW, 22KDW, 23KDW i 24KDW. Do czasu zrealizowania zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, o której mowa w §6 ust.6 pkt 4 dopuszcza się wyłącznie stosowanie atestowanych, szczelnych zbiorników nieczystości.

### **§20. Teren elementarny 14 MNT**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zabudowa rekreacyjno-lotniskowa, wolnostojąca;

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 2) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 3) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;
- 4) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.
- 5) dojazd gospodarczy KD (wskazany na rysunku planu) o nawierzchni z materiałów naturalnych – przepuszczalnych (np. specjalnie przygotowana nawierzchnia trawiasta);

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub o niskim spadku
- 4) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9,0 m;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 25,0 m
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych 23KDW, 24KDW i 25KDW – 85-90°;
- 4) orientacyjny schemat podziału terenu na działki budowlane, określony na rysunku planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od dróg wewnętrznych 23KDW, 24KDW i 25KDW;
- 2) ustala się dostęp do terenu elementarnego 15ZN,W dojazdem gospodarczym KD o szer. 3,5 m, pokazanym na rysunku planu;
- 3) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 2 miejsca postojowe;

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanych drogach wewnętrznych 23KDW, 24KDW i 25KDW. Do czasu zrealizowania zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, o której mowa w §6 ust.6 pkt 4 dopuszcza się wyłącznie stosowanie atestowanych, szczelnych zbiorników nieczystości.

### **§21. Teren elementarny 15 ZN,W**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej i wód otwartych
- 2) zakaz zabudowy stałej i tymczasowej;

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w obszarze Natura 2000
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce: 95%;
- 3) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni ;
- 4) zakaz działań powodujących pogorszenie stosunków wodnych;
- 5) nakaz działań mających na celu poprawę retencji wodnej poprzez lokalizację zbiornika;
- 6) dopuszcza się uzupełnienie zieleni poprzez nasadzenia kęp drzew i krzewów;

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się lokalne zmiany ukształtowania terenu związane z realizacją projektowanego zagospodarowania
- 2) dopuszcza się zmiany granic terenów zajętych przez zbiorniki wodne wyłącznie w ramach ustalonego zagospodarowania;

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakaz podziału po wydzieleniu terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od drogi wewnętrznej 25 KDW - dojazdem gospodarczym oznaczonym na rysunku planu symbolem KD;
- 2) ustala się wskaźnik miejsc postojowych – 0%;

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Nie przewiduje się sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

### **§22. Teren elementarny 16 MNT**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zabudowa rekreacyjno-letniskowa, wolnostojąca;

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub o niskim spadku
- 4) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9,0 m;
- 6) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 25,0 m
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych 23KDW i 25KDW - 85-90°;
- 4) orientacyjny schemat podziału terenu na działki budowlane, określony na rysunku planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od dróg wewnętrznych 23KDW i 25KDW;

- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki: 2 miejsca postojowe;

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w projektowanych drogach wewnętrznych 23KDW i 25KDW. Do czasu zrealizowania zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, o której mowa w §6 ust.6 pkt 4 dopuszcza się wyłącznie stosowanie atestowanych, szczelnych zbiorników nieczystości.

### **§23. Teren elementarny 17 KDW**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) Obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni wysokiej lub średniej w formie przyulicznego szpaleru drzew lub żywopłotu po obu stronach ulicy odcinkami o długości min. 50 m;
- 2) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących przesłaniających widok na obiekty usług sytuowanych na terenie elementarnym 1 UG, UH;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem pkt.4;
- 4) dopuszcza się lokalizację bramy wjazdowej w rejonie dyżurki z kontrolą dostępu zlokalizowanej na terenie elementarnym 1A.
- 5) w obszarze parkingu (wydzielenie wewnętrzne KDp) dopuszcza się realizację typowej, kontenerowej stacji transformatorowej (max. pow. zab. 25m<sup>2</sup>).

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1 oraz projektowaną stacją transformatorową;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,00 m do 32,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu z pasem postoju wzdłużnego po jednej stronie (2 x 3, 00 m + 2,5 m), obustronne chodniki (o szer. 2,00 m) ścieżka rowerowa (o szer. 2,00 m) po jednej ze stron ulicy i pasy zieleni o szer. 2,00 m po jednej i 1,50 m po drugiej stronie jezdni;
- 2) wydzielenie wewnętrzne KDp – parking dla samochodów osobowych dwurzędowy z przejazdem wewnętrznym;
- 3) na parkingu, w ramach wydzielenia KDp, wyznacza się 3 miejsca dla samochodów osobowych z kartą parkingową.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) projektuje się sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;
- 2) odwodnienie nawierzchni jezdni korytami przyulicznymi i siecią kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjnych;
- 3) projektowana sieć wodociągowa min. Ø 100 mm;
- 4) projektowany kolektor sanitarny min. Ø 200 mm;
- 5) projektowana sieć kablowa elektroenergetyczna SN i nN.

## **§24, Teren elementarny 18 KDW**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedną jezdnię o jednym pasie ruchu (jednokierunkową) – 3,0 m, chodnik (o szer. 1,50 m od strony terenów elementarnych 6MNT i 7MNT) oraz pas zieleni o szer. 0,5 m od granicy obszaru planu);
- 2) strefa ruchu uspokojonego – ruch rowerzystów w ramach jezdni.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) projektuje się sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;
- 2) odwodnienie nawierzchni jezdni korytami przyulicznymi do ulic 17KDW, 19KDW i 21KDW lub projektowaną siecią kanalizacji deszczowej;
- 3) projektowana sieć wodociągowa min. Ø 100 mm;
- 4) projektowany kolektor sanitarny min. Ø 200 mm;

## **§25. Teren elementarny 19 KDW**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) Obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni wysokiej lub średniej w formie przyulicznego szpaleru drzew lub żywopłotu po zachodniej stronie ulicy odcinkami o długości 25 m
- 2) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu (2 x 2,50 m), obustronne chodniki (o szer. 1,50m i 1,50 m) i pasy zieleni: o szer. 1,00 m po jednej i po drugiej stronie jezdni;
- 2) strefa ruchu uspokojonego – ruch rowerzystów w ramach jezdni.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) projektuje się sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;
- 2) odwodnienie nawierzchni jezdni korytami przyulicznymi i siecią kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjnych,
- 3) projektowana sieć wodociągowa min. Ø 100 mm;
- 4) projektowany kolektor sanitarny min. Ø 200 mm;
- 5) projektowana sieć kablowa elektroenergetyczna nN.

### **§26. Teren elementarny 20 KDW**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) Obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni wysokiej lub średniej w formie przyulicznego szpaleru drzew lub żywopłotu po południowej stronie ulicy odcinkami o długości 25 m
- 2) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu (2 x 2,50 m), obustronne chodniki (o szer. 1,50m i 1,50 m) i pasy zieleni: o szer. 1,00 m po jednej i po drugiej stronie jezdni;
- 2) strefa ruchu uspokojonego – ruch rowerzystów w ramach jezdni.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) projektuje się sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;
- 2) odwodnienie nawierzchni jezdni korytami przyulicznymi i siecią kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjnych;
- 3) projektowana sieć wodociągowa min. Ø 100 mm;
- 4) projektowany kolektor sanitarny min. Ø 200 mm;
- 5) projektowana sieć kablowa elektroenergetyczna nN.

### **§27. Teren elementarny 21 KDW**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**



- 1) Obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni wysokiej lub średniej w formie przyulicznego szpaleru drzew lub żywopłotu po wschodniej stronie ulicy, odcinkami o długości 25 m;
- 2) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu (2 x 2,50 m), obustronne chodniki (o szer. 1,50m i 1,50 m) i pasy zieleni: o szer. 1,00 m po jednej i po drugiej stronie jezdni;
- 2) strefa ruchu uspokojonego – ruch rowerzystów w ramach jezdni.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) projektuje się sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;
- 2) odwodnienie nawierzchni jezdni korytami przyulicznymi i siecią kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjnych;
- 3) projektowana sieć wodociągowa min. Ø 100 mm;
- 4) projektowany kolektor sanitarny min. Ø 200 mm;
- 5) projektowana sieć kablowa elektroenergetyczna nN.

## **§28. Teren elementarny 22 KDW**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) Obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni wysokiej lub średniej w formie przyulicznego szpaleru drzew lub żywopłotu po wschodniej stronie ulicy, odcinkami o długości 25 m;
- 2) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) ustala się przekrój: jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu (2 x 2,50 m), obustronne chodniki (o szer. 1,50m i 1,50 m) i pasy zieleni: o szer. 1,00 m po jednej i po drugiej stronie jezdni;

2) strefa ruchu uspokojonego – ruch rowerzystów w ramach jezdni.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) projektuje się sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;

2) odwodnienie nawierzchni jezdni korytami przyulicznymi i siecią kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjnych;

3) projektowana sieć wodociągowa min. Ø 100 mm;

4) projektowany kolektor sanitarny min. Ø 200 mm;

5) projektowana sieć kablowa elektroenergetyczna nN.

### **§29. Teren elementarny 23 KDW**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

1) Obowiązuje wprowadzenie lokalnie zorganizowanej zieleni wysokiej lub średniej w formie przyulicznego szpaleru drzew lub żywopłotu po południowej i wschodniej stronie ulicy, odcinkami o długości min. 25 m;

2) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;

3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 – 9,50 m

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) ustala się przekrój: jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu (2 x 2,50 m), obustronne chodniki (o szer. 1,50m i 1,50 m) i pasy zieleni: o szer. 1,00 po obu stronach jezdni (za wyjątkiem odcinka północnego posiadającego na fragmencie wschodnim od strony zewnętrznej - wzdłuż granicy planu pasa zieleni o szer. 0,50 m;

2) strefa ruchu uspokojonego – ruch rowerzystów w ramach jezdni.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) projektuje się sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;

2) odwodnienie nawierzchni jezdni korytami przyulicznymi i siecią kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjnych;

3) projektowana sieć wodociągowa min. Ø 100 mm;

4) projektowany kolektor sanitarny min. Ø 200 mm;

5) projektowana sieć kablowa elektroenergetyczna nN.

### **§30. Teren elementarny 24 KDW**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) Obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni wysokiej lub średniej w formie przyulicznego szpaleru drzew lub żywopłotu po wschodniej stronie ulicy, odcinkami o długości 25 m;
- 2) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;

## **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

## **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m.

## **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu (2 x 2,50 m), obustronne chodniki (o szer. 1,50m i 1,50 m) i pasy zieleni: o szer. 1,00 m po jednej i po drugiej stronie jezdni;
- 2) strefa ruchu uspokojonego – ruch rowerzystów w ramach jezdni.

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) projektuje się sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;
- 2) odwodnienie nawierzchni jezdni korytami przyulicznymi i siecią kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjnych;
- 3) projektowana sieć wodociągowa min. Ø 100 mm;
- 4) projektowany kolektor sanitarny min. Ø 200 mm;
- 5) projektowana sieć kablowa elektroenergetyczna nN.

## **§31. Teren elementarny 25 KDW**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: ulica wewnętrzna.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) Obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni wysokiej lub średniej w formie przyulicznego szpaleru drzew lub żywopłotu po wschodniej stronie ulicy, odcinkami o długości 25 m;
- 2) teren położony w obszarze Natura 2000 – działania inwestycyjne poprzedzić przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określającego możliwości i zasady dopuszczalnego zagospodarowania;

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) ustala się przekrój: jedną jezdnię o dwóch pasach ruchu (2 x 2,50 m), obustronne chodniki (o szer. 1,50m i 1,50 m) i pasy zieleni: o szer. 1,00 m po jednej i po drugiej stronie jezdni;

2) strefa ruchu uspokojonego – ruch rowerzystów w ramach jezdni.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) projektuje się sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;

2) odwodnienie nawierzchni jezdni korytami przyulicznymi i siecią kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjnych;

3) projektowana sieć wodociągowa min. Ø 100 mm;

4) projektowany kolektor sanitarny min. Ø 200 mm;

5) projektowana sieć kablowa elektroenergetyczna nN.

### **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

**§ 32.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 30% dla terenów o symbolach 1UG,UH objętych niniejszym planem, których wartość wzrasta istotnie z związku ze zmianą ich przeznaczenia

- 20% dla terenów zabudowy rekreacyjno-lotniskowej

- 0% dla terenów dróg i terenów obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, nieurządzonej i wód otwartych.

- 5 % dla pozostałych terenów objętych planem (tereny sportu i rekreacji)

**§33.** Grunty rolne i leśne posiadają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne uzyskane w procedurze opracowania projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – Decyzja z dnia 01 czerwca 2017r. (znak: GZ.tr.602.167.2013).

Jednocześnie wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych kl. IVa i V objętych granicami zmiany planu.

**§34.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Widuchowa.

**§35.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXVII/ /2018  
Rady Gminy Widuchowa  
z dnia 13 czerwca 2018 r.

W dniu 10 września 2009 r. Rada Gminy Widuchowa podjęła uchwałę Nr XXV/265/2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa w obrębie geodezyjnym Kłodowo” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

Do sporządzenia planu przystąpiono na wniosek właściciela nieruchomości.

Przedmiotem planu było przeznaczenie terenów pod hippiczny zespół rekreacyjny, połączony z zespołem zabudowy lotniskowej (rekreacji indywidualnej) na gruntach rolnych odlogowanych od wielu lat.

Planowane przedsięwzięcie było zgodne z kierunkami rozwoju gminy ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponieważ bardzo ogólny w treści rysunek Studium opracowanego na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r. nie wskazywał konkretnego przeznaczenia dla terenów objętych planem, równoległe sporządzona została, a następnie uchwalona odpowiednia zmiana studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej (zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne (pozytywne) opinie i uzgodnienia organów i instytucji. Nie uzyskał jednak akceptacji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dla wniosku o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, wymaganego dla gruntów rolnych wyższych klas bonitacyjnych (w tym przypadku gruntów kl. RIII), z uwagi na znaczny ich areal.

Wskutek zawieszenia postępowania i dokonania analizy możliwości uzyskania tej decyzji, co umożliwiłoby zakończenie procedury i skierowanie projektu planu do uchwalenia, po uzgodnieniach z właścicielami nieruchomości objętych planem, na wniosek Wójta Gminy, Rada Gminy Widuchowa podjęła w dniu 16 maja 2016 r. uchwałę Nr XII/119/2016 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w której postanowiła podzielić obszar objęty zmienioną uchwałą na dwie części i procedować w dalszym ciągu jako dwa odrębne plany zagospodarowania przestrzennego określone jak „jednostka A” i „Jednostka B”.

Aktualnie procedowany jest plan obejmujący obszar Jednostki A. Plan dla jednostki B podjęty zostanie w terminie późniejszym, po wystąpieniu o jego kontynuację przez właścicieli nieruchomości położonych w jej obrębie.

Powyższe działanie, wsparte dodatkowo przeprowadzeniem zmiany klasyfikacji części gruntów z klasy RIII na RIV, pozwoliło na uzyskanie wielkości areалу, przeznaczanego na cele nierolnicze, akceptowanej przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi .

Po uzyskaniu stosownejdecyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodzie na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, ze względu na zmianę powierzchni i nazwy planu powtórzona została pełna procedura opiniowania i uzgodnień, a następnie projekt planu został wyłożony do publicznego wgląduoraz przeprowadzona została, nakazana prawem dyskusja publiczna.

Ponieważ projekt planu przeszedł z wynikiem pozytywnym proces opiniowania i uzgodnień oraz w procesie uspołecznienia nie złożono do niego żadnych uwag i wniosków, zostaje on niniejszym skierowany pod obrady Rady Gminy Widuchowa, celem przyjęcia w drodze odpowiedniej uchwały.

Projekt planu jest w pełni zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa uchwalonego wraz ze zmianami uchwałą Nr XXVI/223/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Szczecinie nie wniósł zastrzeżeń do zakresu i przedmiotu planowanych zmian funkcji nieruchomości objętych projektem planu.

Plan nie obejmuje zabudowy mieszkaniowej, zatem nie wymaga analizy racjonalności gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i uzasadnienia potrzeb przeznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego nie wniósł zastrzeżeń z tytułu prowadzonego audytu krajobrazowego.

Plan spełnia wymagania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w zakresie warunków ochrony obszarów Natura 2000 (obszar planu położony jest w obszarze Natura 2000 Dolina Dolnej Odry - kod PLB320003).

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej umorzył postępowanie w zakresie uzgodnienia z uwagi na brak występowania zagrożenia powodziowego.

Realizacja planu, zgodnie z opracowaną Prognozą Skutków Finansowych do projektu planu, przyniesie pozytywne skutki finansowe zarówno dla budżetu gminy jak i Skarbu Państwa, a także wpłynie pozytywnie na kształtowanie wizerunku gminy Widuchowa, jako gminy nie tylko rolniczej, ale również rekreacyjno-turystycznej, co z uwagi sąsiedztwo aglomeracji szczecińskiej będzie miało znaczący wpływ na dynamikę jej przyszłego rozwoju:

Wnioskuje się o podjęcie przez Radę Gminy Widuchowa przedłożonej uchwały w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa w obrębie geodezyjnym Kłodowo – Jednostka A” co umożliwi właścicielom nieruchomości zagospodarowanie przedmiotowego terenu i podniesie walory architektoniczno-przestrzenne i rozszerzy ofertę usług handlu i gastronomii w miejscowości Kłodowo, stwarzając jej obecnym mieszkańcom dodatkowe miejsca pracy, a także da impuls dla rozwoju infrastruktury inżynierskiej w tej części gminy.



# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIDUCHOWA W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KLÓDOWO - JEDNOSTKA A



Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XXVII/286/2018

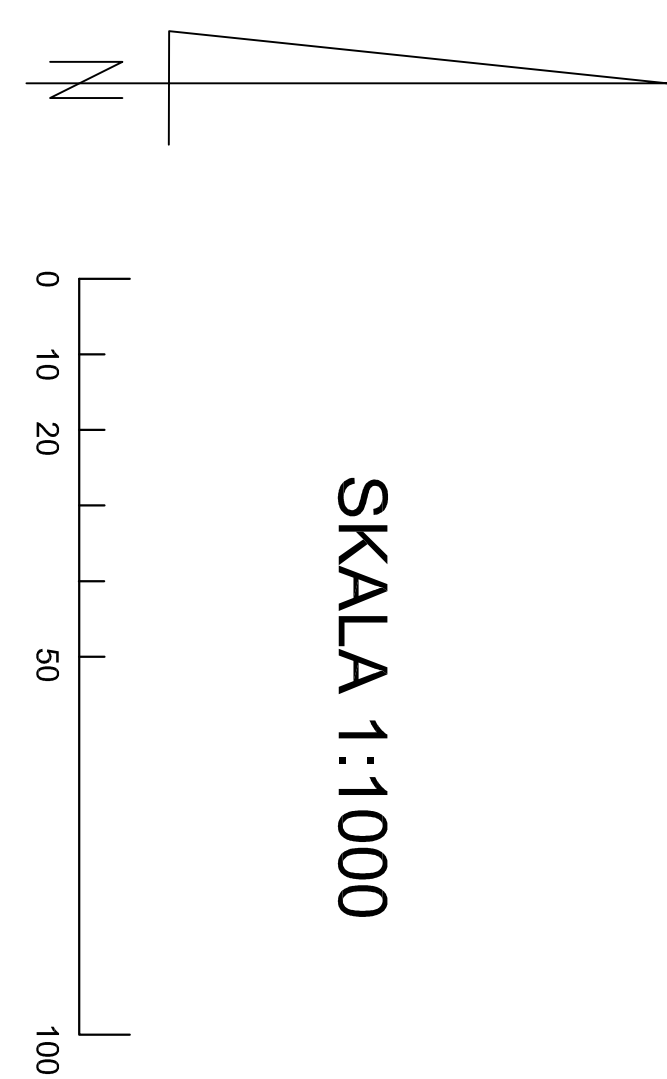
Rady Gminy Widuchowa

z dnia 13 czerwca 2018r.

## OZNACZENIA:

- granice obszaru planu
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ**
  - MNT** Tereny zabudowy mieszkaniowej - bliźniaczej
  - U...** Tereny zabudowy usługowej (UH - usługi handlowe, UG - usługi gastronomiczne)
  - US** Tereny sportu i rekreacji
  - A** Tereny obiektów administracyjnych
- TERENY ZIELENI I WOD**
  - ZN** Tereny zieleni naturalnej
  - ZU** Tereny zieleni urządzonej
  - W** Tereny wód powierzchniowych
- OBIEKTY URZĄDZEN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
  - EE** obiekty urządzeń elektroenergetycznych
  - NO** obiekty urządzeń kanalizacyjnych i deszczowych
- OBIEKTY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
  - tereny objęte zabudową
  - wydzielenia wewnętrzne terenu o różnym przeznaczeniu
  - rozgraniczenie linii zabudowy
  - proponowany podział działek
- ZASADY BUDOWY I ROZBUDOWY URZĄDU KOMUNIKACYJNEGO**
  - KD W** Tereny dróg wewnętrznych
  - Obiekty sieci - komuny (Ks)
- ZASADY BUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
  - linie energetyczne
  - orientacyjny przebieg siatki energetycznych
  - orientacyjny przebieg siatki kanalizacyjnej
  - orientacyjny przebieg siatki kanalizacyjno-deszczowej
  - orientacyjny przebieg siatki wodociągowej
  - orientacyjny przebieg siatki telekomunikacyjnej

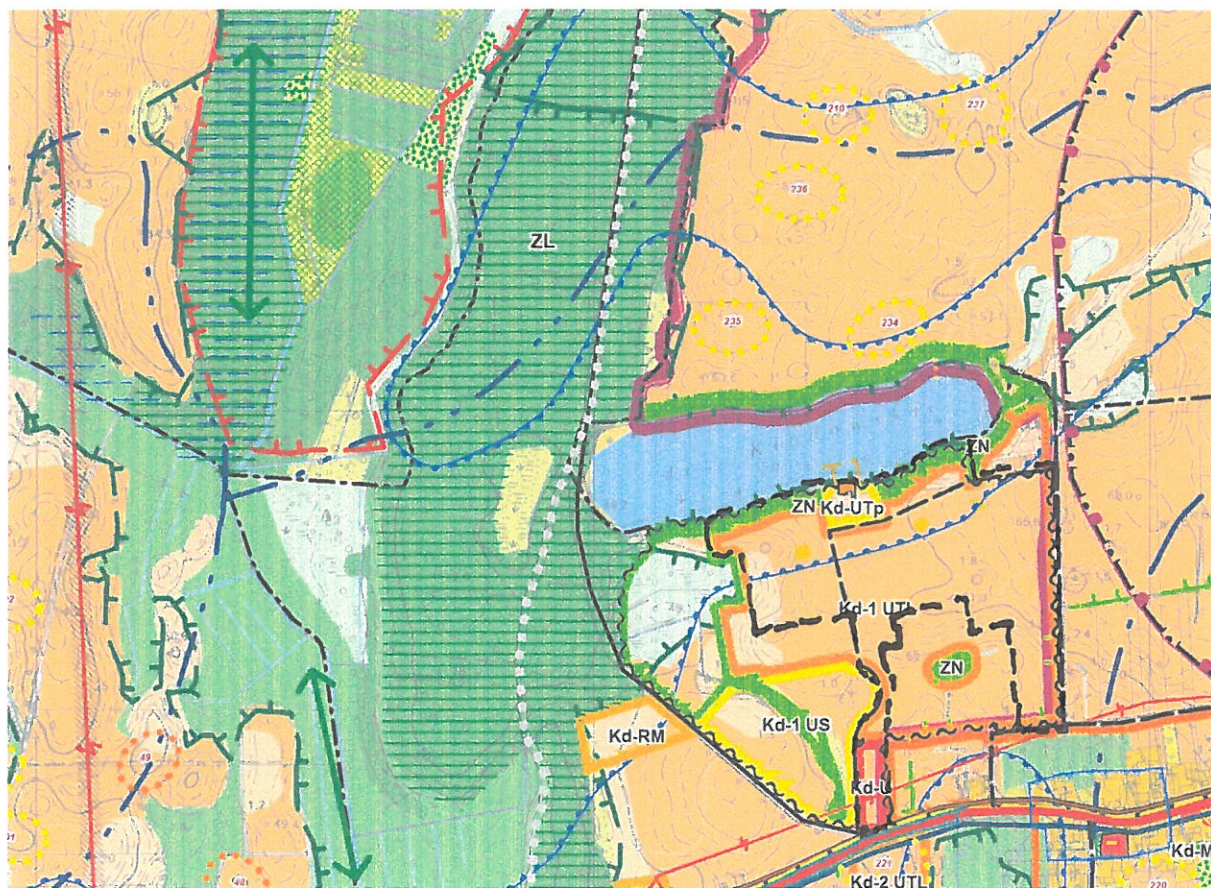
SKALA 1:1000






WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY WIDUCHOWA

(z Załącznika Nr 2 do uchwały Nr XXVI/223/2013 Rady Gminy Widuchowa z dnia 30 grudnia 2013 r.)  
dot. terenów objętych projektem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa  
w obrębie geodezyjnym Kłodowo-Jednostka „A”.



 - granica obszaru  
objętego planem



## **WYCIĄG ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIDUCHOWA**

(z Załącznika Nr 1 do uchwały Nr XXVI/223/2013 Rady Gminy Widuchowa z dnia 30 grudnia 2013 r.)  
*dot. terenów objętych projektem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa w  
obrębie geodezyjnym Kłodowo-Jednostka „A”*

### **IV. KIERUNKI I ZASADY PROWADZENIA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ**

#### **1. Możliwości rozwoju gminy, główne problemy**

Możliwość gospodarczego rozwoju gminy, koniecznego do poprawy warunków życia mieszkańców, stwarzają:

- dogodne położenie geograficzne i dobra dostępność komunikacyjna:
  - w pobliżu aglomeracji szczecińskiej,
  - przy śródlądowym torze wodnym w postaci rzeki Odry,
  - przez gminę przebiega droga krajowa nr 31,
  - przez gminę przebiega Nadodrzańska Magistrała Kolejowa;
- zasoby przyrodnicze- rekreacyjne - wykorzystanie walorów turystycznych rzeki Odry i Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”,
- zasoby przyrodnicze - rzeka Odra i lasy w pld.- zach. części gminy - rozwój funkcji agroturystycznej, turystycznej i rekreacyjnej
- duża lesistość,
- wielkopowierzchniowe tereny rolnicze
- jakość gleb we wschodniej i środkowej części gminy,
- rozwinięta sieć wodociągowa,
- przejście graniczne pieszo-rowerowe i rzeczne
- dostęp do terenów o potencjale inwestycyjnym - istniejące i potencjalne tereny działalności gospodarczej,
- zasoby siły roboczej,
- zwiększający się dostęp do środków finansowych oferowanych przez fundusze pomocowe,
- wzrost intensywności współpracy międzygminnej na rzecz rozwiązywania problemów lokalnych
- poprawa dostępności do edukacji poprzez wykorzystanie bazy szkoły na organizację kursów i szkoleń.

Głównymi problemami dotyczącymi rozwoju gminy, mającymi wpływ na podniesienie poziomu gospodarczego gminy i jakości życia są:

- stan dróg powiatowych i gminnych,
- brak sieci gazowej,
- słabo rozbudowana infrastruktura kanalizacyjna,
- zanieczyszczenie środowiska,
- duża liczba dzikich wysypisk,
- brak systemu segregacji odpadów,
- poziom bezrobocia,
- niska zasobność finansowa gminy,
- brak instytucji otoczenia rolnictwa,
- degradacja środków trwałych pozostałych po majątku PGR-ów,
- brak bazy turystycznej, w tym infrastruktury dla turystyki wodnej.

#### **2. Podstawowe strefy funkcjonalne gminy:**

- strefa Międzyodrza,
- strefa gospodarki leśnej,
- strefa gospodarki rolnej,
- strefy osadnicze - mieszkalno- usługowe,

- strefy działalności gospodarczej,
- *strefy turystyczne.*

### **2.1. Strefa Międzyodrza**

Park Krajobrazowy Doliny Dolnej Odry o walorach ponadregionalnych - obowiązuje zachowanie kompleksu zbiorowisk wodnych i lądowych związanych z dużą rzeką niziną w jej przyujściowym odcinku. Ochrona wyjątkowego miejsca rozrodu, ważnego pierzowiska oraz zimowiska ptaków.

Zasady zagospodarowania, zakazy i nakazy określa Rozporządzenie Wojewody Szczecińskiego 4/93 z dnia 1 kwietnia 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 4 poz. 50) z późniejszymi zmianami, zmienione Rozporządzeniem Nr 21/2002 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 23 lipca 2002 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry.

### **2.2. Strefa gospodarki leśnej**

W odniesieniu do leśnictwa jako znaczącej funkcji gospodarczej, przyjmuje się zasadę gospodarowania opartą o Plany Urzędzeniowe Lasów. Ponadto proponuje się przeznaczenie pod zalesienie gleb o niskiej jakości, a w pierwszej kolejności gleb położonych w strefach alimentacji wód podziemnych, na terenach podatnych na erozję, w strefie wododziałowej wód lub w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksów leśnych.

### **2.3. Strefa gospodarki rolnej**

W celu ochrony użytków rolnych zaleca się:

- wykorzystanie gruntów ornych dobrych i średniodobrych, występujących w większych kompleksach, wyłącznie na cele gospodarki rolnej,
- racjonalne gospodarowanie gruntami rolnymi poprzez wyznaczanie na cele inwestycyjne terenów o niższych klasach bonitacyjnych,
- zachowanie wszystkich oczek wodnych i torfowisk w obrębie użytków rolnych, jako naturalnych zbiorników wodnych,
- zachowanie wszelkich zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, śródłąkowych, wzdłuż cieków i otaczających oczka wodne,
- zachowanie zadrzewień przydrożnych i śródwiejskich,
- prowadzenie odpowiednich zabiegów przeciwerozrywnych w strefie zagrożenia gleb erozją wodną (zalesienia, zakrzewienia, zabiegi melioracyjne itp.),
- wprowadzaniu ekologicznego systemu gospodarowania, który poza podstawową funkcją produkcji żywności wysokiej jakości uwzględnia zachowanie naturalnego krajobrazu rolniczego (rolnictwo pełni rolę pielęgnacyjną, polegającą na ochronie zadrzewień śródpolnych, miedz, oczek, ochronie i zachowaniu bioróżnorodności agrosystemów),

Podstawowymi wyróżnikami rolnictwa ekologicznego są:

- utrzymanie i zwiększanie żyzności gleby,
- jak największe wykorzystanie nawozów gospodarskich,
- pośrednie nawożenie roślin poprzez biologiczną aktywizację gleby,
- w ochronie roślin - stosowanie biologicznych środków,
- hodowla wydajnościowa respektująca uwarunkowania biologiczne,
- wielokierunkowy sposób gospodarowania.

Gospodarstwa produkujące w systemie ekologicznym powinny być poddane stałej kontroli na zgodność z wymogami produkcji ekologicznej według kryteriów i wymogów zgodnych z wymogami kryteriami Międzynarodowej Federacji Rolnictwa Ekologicznego IFOAM oraz wymogami UE.

### **2.4. Strefy osadnicze**

Uwzględniając różnorodność przyrodniczą oraz potencjał gminy aktywizować należy funkcje turystyczne i rekreacyjne, przy utrzymaniu funkcji ochronnych, rozwój rolnictwa, w tym ekologicznego, leśnictwa oraz przetwórstwa rolno-leśnego oraz selektywny rozwój innych funkcji produkcyjnych, uwzględniających chronione wartości przyrodnicze.

Zakłada się:

- lokalizację urządzeń z zakresu infrastruktury społecznej:
  - w Widuchowej - ośrodka o znaczeniu gminnym,
  - w Krzywiniu - ośrodka usług podstawowych,
- utrzymanie istniejącej sieci osadniczej,
- wykorzystanie na cele inwestycyjne rezerw terenowych na obszarach zainwestowanych i w ich sąsiedztwie,

- wykształcenie na nowych terenach osiedleńczych i wewnątrz istniejących struktur rejonów koncentracji usług oraz zieleni urządzonej,
- realizacja nowej zabudowy w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu kulturowego - istniejących form architektonicznych.

Zakłada się utrwalenie sieci osadniczej w następującym układzie hierarchicznym:

Widuchowa - ośrodek obsługi poziomu gminnego,

Krzywin - ośrodek usług podstawowych;

Lubicz, Żelechowo, Ognica, Dębogóra - ośrodki elementarne z poszerzonym programem usługowym;

pozostałe wsie - wsie elementarne.

### ***Główne funkcje miejscowości***

Widuchowa:

- mieszkalnictwo,
- usługi handlu i gastronomii, oświaty i wychowania, ochrony zdrowia, pomoc społeczna, bezpieczeństwo publiczne,
- obsługa administracyjna ludności, funkcje uzupełniające:
  - turystyczno- rekreacyjna, obejmująca przede wszystkim zagospodarowanie bulwarów nad Odrą wraz z przystanią jednostek pływających,
  - produkcyjno- bazowo- składowa, obejmująca tereny w pld. części Widuchowej i wzdłuż projektowanego wschodniego obejścia drogi krajowej nr 31,
  - gospodarka rolna,
  - transportowa.

Krzywin:

- mieszkalnictwo,
- usługi handlu, oświaty i wychowania, ochrony zdrowia, bezpieczeństwo publiczne.

Lubicz:

- mieszkalnictwo,
- usługi handlu,
- zagospodarowanie turystyczne zespołu dworsko-parkowego.

Żelechowo:

- mieszkalnictwo,
- usługi handlu, oświaty i wychowania.

***Kłodowo:***

- ***mieszkalnictwo,***
- ***zagospodarowanie sportowo- rekreacyjne - budowa ośrodka hippiczo-rekreacyjnego.***

Bolkowice:

- mieszkalnictwo,
- zagospodarowanie turystyczne zespołu pałacowo-parkowego.

Kiełbice:

- mieszkalnictwo,
- wypoczynkowo- rekreacyjno - nadjeziorna baza turystyki pobytowej.

Wszystkie miejscowości gminy utrzymują, jako wiodącą, funkcję rolniczą.

Wyposażenie w usługi związane z hierarchicznym układem miejscowości wynikającym z liczby mieszkańców i użytkowników sezonowych.

## **2.5. Strefy działalności gospodarczej**

Strefy działalności gospodarczej - strefy usługowo- produkcyjne oraz produkcyjno- bazowo- składowe

- zlokalizowane są głównie przy ważniejszych szlakach komunikacyjnych lub na obrzeżach miejscowości:
- Marwice - wschodnia część miejscowości, poza główną strukturą osadniczą,
- Dębogóra - po wschodniej stronie drogi krajowej nr 31,
- Widuchowa - tereny w pld. części Widuchowej i wzdłuż projektowanego wschodniego obejścia drogi krajowej nr 31,
- Czarnówko - Ponadgminny Zakład Zagospodarowania Odpadów „Czarnówko”, na południowy zachód od wsi Czarnówko
- Lubicz - na północ od zwartej struktury wsi i drogi powiatowej nr 1381 Z,

- Ognica - w zachodniej części wsi wzdłuż nabrzeża rzeki Odry oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 122 po jej zachodniej stronie,
- Krzywiny - na południe od zwartej struktury wsi, wzdłuż linii kolejowej, po jej wschodniej stronie,
- Żelechowo - w północnym oraz północno- wschodnim krańcu miejscowości.

## 2.6. Strefy turystyczne

*Strefy turystyczne położone są głównie nad jeziorami oraz w pobliżu lasów i obejmują:*

- *zabudowę rekreacyjno- letniskową - UTI:*
  - Widuchowa - w północnej części miejscowości,
  - *Kłodowo - po północnej i południowej stronie jeziora Kłodowskiego oraz po południowej stronie drogi wojewódzkiej nr 122,*
  - Ognica - na północ od zwartej struktury wsi,
  - Kiełbice - wzdłuż południowo- wschodniego brzegu jeziora Kiełbice oraz po jego północno- zachodniej stronie,
  - Rynica - pomiędzy zabudową wsi, a lasem;
- istniejący środek wypoczynkowy - UTW:
  - Kiełbice - wzdłuż południowo- zachodniego brzegu jeziora Kiełbice;
- *plaże, kąpieliska- UTp:*
  - Lubicz - po wschodniej stronie jeziora Lipienko,
  - *Kłodowo - po południowej stronie jeziora Kłodowskiego,*
  - Kiełbice - po południowo- wschodniej stronie jeziora Kiełbice;
- otwarty teren rekreacyjny - UTr:
  - Ognica - na północ od zwartej struktury wsi oraz na południe od wsi przy rzece Odra.

## 3. Struktura funkcjonalno- przestrzenna gminy

Przy zakładanych zasadach rozwoju oraz przestrzennym zróżnicowaniu obszaru pod względem istniejących uwarunkowań, wyodrębniono następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne:

- MNR - strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (strefa zabudowy istniejącej z dopełnieniem wyznaczonej struktury),
- MU - strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- RM - strefa zabudowy zagrodowej,
- MW - strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- U - strefa zabudowy usługowej,
- UM - strefa zabudowy usługowej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową,
- RP - strefa zabudowy produkcji rolnej,
- UP - strefa usługowo-produkcyjna,
- PU - strefa produkcyjno-bazowo-składowa,
- UT - strefa turystyki i rekreacji,
  - UTL - zabudowa rekreacyjno-letniskowa,
  - UTw - ośrodek wypoczynkowy,
  - UTp - plaża, kąpielisko,
  - UTr - otwarte tereny rekreacyjne,
- US - strefa usług sportu i rekreacji,*
- RO - sady i ogrody przydomowe,
- ZD - ogrody działkowe,
- ZP - parki,
- ZC - cmentarze,
- ZLU - teren obsługi leśnictwa - zabudowa zagrodowa,
- KS - strefa obsługi komunikacji,
- IT - tereny infrastruktury technicznej:
  - ITo - Ponadgminny Zakład Zagospodarowania Odpadów:
  - ITo/ZL - teren dawnego wysypiska odpadów / rekultywacja na cele leśne,
  - ITw- ujęcia wód podziemnych,
  - ITk - oczyszczalnia ścieków,

ITe - obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,

Ew - obszary możliwej lokalizacji elektrowni wiatrowych,

PE - obszary i tereny górnicze R -

tereny rolnicze,

Rz - tereny rolnicze z zakazem zabudowy,

*ZL/ZLz - tereny leśne/zalesienia,*

*ZN - zieleń naturalna,*

RRO - stawy rybne.

W obrębie stref występują ograniczenia rozwoju funkcji z tytułu ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.

Przyjęty układ funkcjonalno-przestrzenny:

- dotyczy okresu docelowego (możliwości kształtowania struktur),
- nie podaje się horyzontu czasowego wypełniania struktur,
- jako zasadę przyjmuje się stopniowe wypełnianie obszaru stref poprzez racjonalizowanie etapów przeznaczania terenów pod określone w studium funkcje,
- przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyodrębnianie mniejszych struktur z ustalonych w studium, w tym dzielenie obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

Ustala się następujące strefy rozwojowe, wraz z zasadami ich zagospodarowania, określone na rysunku studium symbolem poprzedzonym oznaczeniem miejscowości, w kolejności jak na rysunku od strony lewej do prawej:

Widuchowa Międzyodrze - WdM

Marwice - Mw

Dębogóra - Dg

Pacholęta - Pch

Czarnówko - Cz

Widuchowa - Wd

Lubiczyn - Lbn

Widuchowa Stacja - Wd.St

Bolkowice - Bk

Lubicz - Lb

Ognica - Og

Krzywin - Kw

*Kłodowo - Kd*

Wilcze - Wi

Żarczyn - Żr

Kiełbice - Kb

Żelechowo - Żw

Rynica - Rn

Polesiny - Po

### **3.1. Struktury osiedleńcze Widuchowa**

#### **Międzyodrze - WdM**

- 1 U** - strefa zabudowy usługowej - usługi administracji - siedziba Dyrekcji Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”
  - zachowanie istniejącej zabudowy; w przypadku rozbudowy obowiązuje zachowanie podstawowych parametrów budynku: wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachu;
- 2 U** - strefa zabudowy usługowej - usługi administracji Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie - Jaz Widuchowa
  - zachowanie istniejącej zabudowy; w przypadku rozbudowy obowiązuje zachowanie podstawowych parametrów budynku: wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachu

Na terenie Międzyodrza istniejąca stacja wodna do zachowania, oznaczona na mapie studium symbolem graficznym.

## Marwice - Mw

**MNR** - strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (strefa zabudowy istniejącej z dopełnieniem wyznaczonej struktury):

- powierzchnia wydzielanej działki min. 1000 m<sup>2</sup>, w przypadkach uzasadnionych warunkami szczególnymi dopuszcza się wielkość 800 m<sup>2</sup>,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
- dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych 35-45°,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni działki,
- na obszarze strefy wydzielenia wewnętrzne: usługi sakralne, usługi i zieleń celu publicznego oraz zieleniec/skwer.

1 MU - strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług:

- wykluczona lokalizacja towarzyszących funkcji produkcyjnych, uciążliwych usług oraz uciążliwego rzemiosła,
- powierzchnia wydzielanej działki min. 1000 m<sup>2</sup>,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki,
- cechy zabudowy zgodne z podstawowymi cechami zabudowy wsi Marwice:
  - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
  - dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci głównych 35-5-45°;
  - dopuszcza się możliwość zastosowania innej geometrii dachu (na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) pod warunkiem uzyskania jednorodnego charakteru zabudowy w poszczególnych kompleksach mieszkaniowych,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni działki.
- w zagospodarowaniu obszaru zabudowy należy uwzględnić ochronę istniejących grupowych i pojedynczych zadrzewień,
- rozwiązania komunikacyjne w oparciu o drogi wewnętrzne, dopuszcza się wykorzystanie drogi powiatowej.

2 MU (obręb Dębogóra) - strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług:

- wykluczona lokalizacja towarzyszących funkcji produkcyjnych, uciążliwych usług oraz uciążliwego rzemiosła,
- powierzchnia wydzielanej działki min. 1000 m<sup>2</sup>,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki,
- cechy zabudowy zgodne z podstawowymi cechami zabudowy wsi Marwice:
  - wysokość zabudowy 2 kondygnacje - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
  - dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci głównych 35-5-45°;
  - dopuszcza się możliwość zastosowania innej geometrii dachu (na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) pod warunkiem uzyskania jednorodnego charakteru zabudowy w poszczególnych kompleksach mieszkaniowych,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni działki.
- w zagospodarowaniu obszaru zabudowy należy uwzględnić ochronę istniejących grupowych i pojedynczych zadrzewień,
- rozwiązania komunikacyjne w oparciu o drogi wewnętrzne.

1 RM - strefa zabudowy zagrodowej (istniejąca):

- zabudowa istniejąca do zachowania,
- w przypadku rozbudowy obowiązuje zachowanie podstawowych parametrów budynków: wysokości, rodzaju oraz kąta nachylenia połaci dachu.

2 RM (obręb Dębogóra) - strefa zabudowy zagrodowej:

- powierzchnia wydzielanej działki min. 1000 m<sup>2</sup>,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
- dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych 35-45°,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni działki.

RM - strefa zabudowy zagrodowej:

- w obrębie terenu lokalizacja 1 gospodarstwa rybackiego związanego ze stawami rybnymi,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 15% powierzchni działki,

- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
- dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci głównych 35-5-45°,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni działki.

4 PU - strefa produkcyjno-bazowo-składowa:

- dopuszcza się wydzielenie ścieżek rekreacyjnych pieszych i rowerowych oraz elementy małej architektury: ławki, wiaty, wydzielone miejsca na ogniska itp.

ZC - cmentarz czynny.

**KS** - strefa obsługi komunikacji - stacja paliw:

- dopuszczalna lokalizacja funkcji towarzyszących - parking, gastronomia,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - do 20% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy stacji paliw do 5,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu; dopuszcza się akcenty kompozycyjne budynków i wolnostojące pylony lub inne elementy reklamowe o wysokości do 15,0 m,
- wysokość zabudowy funkcji towarzyszących do 8,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- dachy płaskie,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 25% powierzchni działki.

**ITw** - teren infrastruktury technicznej - ujęcie wody podziemnej:

- granica terenu stanowi granicę strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej.

**Krzywin - Kw**

MNR - strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (strefa zabudowy istniejącej z dopełnieniem wyznaczonej struktury):

- powierzchnia wydzielanej działki min. 1000 m<sup>2</sup>, w przypadkach uzasadnionych warunkami szczególnymi dopuszcza się wielkość 800 m<sup>2</sup>,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
- dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych 35-45°,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni działki,
- na obszarze strefy wydzielenia wewnętrzne: usługi sakralne, usługi i zieleń celu publicznego, zieleńce/skwery.

1 MU - strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (istniejąca):

- zabudowa istniejąca do zachowania,
- w przypadku rozbudowy obowiązuje zachowanie podstawowych parametrów budynków: wysokości, rodzaju oraz kąta nachylenia połaci dachu.

2 MU - strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług:

- powierzchnia wydzielanej działki min. 1500 m<sup>2</sup>,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
- dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych 35-45°,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni działki.

1 RM - strefy zabudowy zagrodowej:

- w przypadku rozbudowy obowiązuje zachowanie podstawowych parametrów budynków: wysokości, rodzaju oraz kąta nachylenia połaci dachu.
- dopuszcza się rozwój agroturystyki jako funkcji towarzyszącej,
- powierzchnia wydzielanej działki min. 1500 m<sup>2</sup>,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
- dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych 35-45°,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni działki.

2 RM - strefy zabudowy zagrodowej (istniejąca):

- zabudowa istniejąca do zachowania,
- w przypadku rozbudowy obowiązuje zachowanie podstawowych parametrów budynków: wysokości, rodzaju oraz kąta nachylenia połaci dachu.

3 RM (osada Krzywinek) - strefa zabudowy zagrodowej (istniejąca):

- zabudowa istniejąca do zachowania,

- w przypadku rozbudowy obowiązuje zachowanie podstawowych parametrów budynków: wysokości, rodzaju oraz kąta nachylenia połaci dachu.
- UP** - strefy usługowo- produkcyjne:
  - powierzchnia działki uzależniona od rodzaju prowadzonej działalności, nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - do 25% powierzchni działki,
  - wysokość zabudowy do 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
  - dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci min. 15°, dopuszcza się dachy płaskie budynków 1-kondygnacyjnych,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 25% powierzchni działki.
- PU** - strefa produkcyjno- bazowo- składowa:
  - powierzchnia wydzielanej działki uzależniona od rodzaju prowadzonej działalności, nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - do 25% powierzchni działki,
  - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie ogranicza się wysokości urządzeń i budowli towarzyszących funkcji podstawowej, określonych wymogami technologicznymi,
  - dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci min. 20°, dopuszcza się dachy płaskie budynków 1-kondygnacyjnych,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 25% powierzchni działki,
  - dopuszcza się pozostawienie istniejącego budynku mieszkalnego,
  - obowiązuje zachowanie istniejącego budynku 4- kondygnacyjnego, w przypadku jego rozbudowy obowiązuje zachowanie podstawowych parametrów budynków: wysokości, rodzaju oraz kąta nachylenia połaci dachu, elewacji.
- US** - strefa usług sportu i rekreacji:
  - zespół lokalnych boisk i urządzeń sportowych wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym, np. place zabaw,
  - dopuszczalna towarzysząca funkcjonalnie zabudowa - pomieszczenia sanitarne, biurowe, itp.
  - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 8,0 m,
  - dachy symetryczne, o kątach nachylenia połaci 40-45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków 1-kondygnacyjnych.
- RO** - sady i ogrody przydomowe
  - obowiązuje ustalenia wg przepisów odrębnych.
- ZC** - cmentarz czynny.
- KS** - strefa obsługi komunikacji -stacja paliw:
  - dopuszczalna lokalizacja funkcji towarzyszących - parking, gastronomia,
  - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - do 20% powierzchni działki,
  - wysokość zabudowy stacji paliw do 5,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu; dopuszcza się akcenty kompozycyjne budynków i wolnostojące pylony lub inne elementy reklamowe o wysokości do 15,0 m,
  - wysokość zabudowy funkcji towarzyszących do 8,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
  - dachy płaskie,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 25% powierzchni działki.
- ITw** - teren infrastruktury technicznej - ujęcie wody podziemnej:
  - granica terenu stanowi granicę strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej.

### **Kładowo - Kd**

- MNR** - strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (strefa zabudowy istniejącej z dopełnieniem wyznaczonej struktury):
  - powierzchnia wydzielanej działki min. 1000 m<sup>2</sup>, w przypadkach uzasadnionych warunkami szczególnymi dopuszcza się wielkość 800 m<sup>2</sup>,
  - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
  - dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych 35+45°,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni działki,



- na obszarze strefy wydzielenia wewnętrzne: usługi sakralne, usługi i zieleni celu publicznego.

RM - strefy zabudowy zagrodowej:

- powierzchnia wydzielanej działki min. 1500 m<sup>2</sup>,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 30 % powierzchni działki,
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy,
- dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych 35+45°,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni działki.

*U - strefa zabudowy usługowej:*

- *gastronomia oraz handel detaliczny o powierzchni zabudowy do 500 m<sup>2</sup>,*
- *dopuszcza się uzupełniając lokalizację mieszkań funkcyjnych na poddaszach,*
- *wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki,*
- *wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy,*
- *dachy symetryczne, przestrzenne,*
- *wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni działki,*
- *dopuszcza się zespół boisk i urządzeń sport wraz z zabudową towarzyszącą - pomieszczenia sanitarne:*
  - *powierzchnia zabudowy do 30 m<sup>2</sup>*
  - *wysokość zabudowy do 7,5 m,*
  - *dach symetryczny, o kątach nachylenia połaci 40+45°.*

1 UTL - strefa turystyki i rekreacji - zabudowa rekreacyjno-letniskowa:

- *powierzchnia wydzielanej działki min. 900 m<sup>2</sup>,*
- *wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki,*
- *wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,*
- *dachy symetryczne,*
- *wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni działki.*

2 UTL - strefa turystyki i rekreacji - zabudowa rekreacyjno-letniskowa:

- *powierzchnia wydzielanej działki min. 800 m<sup>2</sup>,*
- *wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki,*
- *wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 7,5 m od poziomu terenu do kalenicy,*
- *dachy symetryczne, dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30+40°*
- *wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 65% powierzchni działki.*

*1 UTp - strefa turystyki i rekreacji - plaża, kąpielisko:*

- *dopuszcza się funkcje uzupełniające: urządzenia sportowo- rekreacyjne i utrzymanie istniejącego pomostu rekreacyjnego,*
- *dopuszczalna towarzysząca funkcjonalnie zabudowa - usługi gastronomii*
- *powierzchnia zabudowy do 200 m<sup>2</sup>*
- *wysokość zabudowy do 8,5 m,*
- *dach symetryczny, o kątach nachylenia połaci 25+35°. oraz*
- *pomieszczenia sanitarne:*
  - *powierzchnia zabudowy do 30 m<sup>2</sup>*
  - *wysokość zabudowy do 7,5 m,*
  - *dach symetryczny, o kątach nachylenia połaci 35+45°,*
- *zakaz podziału, z wyjątkiem wydzielenia dopuszczalnego obiektu gastronomicznego.*

1 US - strefa usług sportu i rekreacji:

- *stadnina koni z infrastrukturą i obiektami towarzyszącymi,*
- *dopuszcza się zabudowę hotelowo- administracyjną*
- *wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 17% powierzchni działki,*
- *wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,*
- *dachy symetryczne,*
- *wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 80% powierzchni działki.*

2 US - strefa usług sportu i rekreacji:

- *boisko sportowe z infrastrukturą towarzyszącą.*

Wilcze - Wi (obręb Żarczyn)

RM - strefy zabudowy zagrodowej:

- *dopuszcza się rozwój agroturystyki jako funkcji towarzyszącej,*
- *powierzchnia wydzielanej działki min. 1500 m<sup>2</sup>,*

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 30 % powierzchni działki,
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 8,5 m od poziomu terenu do kalenicy,
- dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych 35<sup>^</sup>-45<sup>^</sup>,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni działki

#### Żarczyn - Żr

MNR - strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (strefa zabudowy istniejącej z dopełnieniem wyznaczonej struktury):

- powierzchnia wydzielanej działki min. 1000 m<sup>2</sup>, w przypadkach uzasadnionych warunkami szczególnymi dopuszcza się wielkość 800 m<sup>2</sup>,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
- dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych 35%-45<sup>^</sup>,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 40% powierzchni działki,
- na obszarze strefy wydzielenia wewnętrzne: usługi sakralne, usługi i zieleń celu publicznego, zieleniec/skwer.

RM - strefa zabudowy zagrodowej:

- powierzchnia wydzielanej działki min. 1500 m<sup>2</sup>,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
- dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych 35%-45<sup>^</sup>,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni działki.

MW - strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (istniejąca):

- zabudowa istniejąca do zachowania,
- w przypadku rozbudowy obowiązuje zachowanie podstawowych parametrów budynków: wysokości, rodzaju oraz kąta nachylenia połaci dachu.

MU - strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

- powierzchnia wydzielanej działki min. 1500 m<sup>2</sup>,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
- dachy symetryczne, dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci głównych 30-<sup>^</sup>40<sup>^</sup>,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni działki.

RP - strefa zabudowy produkcji rolnej;

- teren dawnego założenia dworsko- folwarcznego.

ZP - park:

- teren dawnego parku dworskiego,
- obowiązuje ochrona strodzewu.

KS - strefa obsługi komunikacji - stacja paliw:

- dopuszczalna lokalizacja funkcji towarzyszących - parking, gastronomia,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - do 20% powierzchni działki,

#### **4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego do opracowania**

Ustala się potrzebę opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących terenów:

Marwice:

- strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług - 1 MU, 2 MU (obręb Dębogóra);

Dębogóra:

- strefa obsługi komunikacji - KS;

Widuchowa:

- miejscowość Widuchowa w rozdzieleniu na kilka struktur:
  - obszar pomiędzy ul. Ogrodową - Grunwaldzką i rzeką Odrą w kierunku ptn. do granic opracowania i granicy kompleksów UM,
  - obszar pomiędzy ul. Ogrodową - Grunwaldzką, wsch. granicą opracowania (DK 31), ptn. granicą opracowania i granicą kompleksów UM,
  - obszar pomiędzy ul. Grunwaldzką, Robotniczą, Krasickiego, rzeką Odrą,

- obszar pomiędzy ul. Grunwaldzką, Robotniczą, płd. granicą cmentarza, w kierunku wsch. do granic opracowania,
- obszar pomiędzy ul. Tatrzańską, płd. i wsch. granicą opracowania do płd. granicy terenu cmentarza.

**Kłodowo:**

**- strefa turystyki i rekreacji - 1 UTL (w trakcie opracowania);**

Żarczyn:

- strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług - MU,
- strefa obsługi komunikacji - KS;

Kiełbice:

- strefa turystyki i rekreacji - 1 UTL;
- strefa turystyki i rekreacji - 2 UTL wraz z terenami rolniczymi z zakazem zabudowy - Rz (obręb Krzywin);

Ognica:

- strefy usługowo-produkcyjne - UP,
- strefa obsługi komunikacji - KS,
- strefa turystyki i rekreacji - UTL;

Rynica:

- strefa turystyki i rekreacji - UTL.

Zakłada się możliwość opracowywania miejscowych planów w obrębach stref rozwojowych w zależności od potrzeb, pod warunkiem wyodrębniania jednostek - zadań uzasadnionych pod względem funkcjonalno-przestrzennym, np. kwartał zabudowy, obszar między naturalnymi barierami, jak drogi, linie kolejowe itp. Preferuje się wyznaczanie tych jednostek w pierwszej kolejności przy terenach zainwestowanych.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag  
do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. u. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Widuchowa rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa w obrębie geodezyjnym Kłodowo - Jednostka „A”, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 07.02.2018 r. do 01.03.2018 r. a także w ustawowym terminie 14 dni po zakończeniu okresu wyłożenia tj. do dnia 16.03.2018 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

## **Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Widuchowa rozstrzyga, co następuje:

§1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, tj.:

- 1) drogi wewnętrzne oraz dojazdy gospodarcze i dojścia piesze (o charakterze ogólnodostępnym) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, realizowane będą w oparciu o przepisy zgodnie z parametrami ustalonymi w planie,
- 2) sieci wodociągowe oraz kanalizacji sanitarnej niezbędne do obsługi terenów elementarnych zlokalizowane oraz deszczowe, zlokalizowane w terenach dróg wewnętrznych,
- 3) przepompownia ścieków sanitarnych, niezbędna do obsługi terenów elementarnych zlokalizowana na terenie 3ZU,
- 4) stacje transformatorowe, 15/0,4 kV zlokalizowane na terenach 4 ZU(NO, EE) i 17 KDW (w obszarze wydzielenia wewnętrznego KDp),
- 5) sieci do przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła zlokalizowane w terenach dróg wewnętrznych,
- 6) zieleń urządzona o charakterze wypoczynkowym i sportowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i ciągami pieszymi,

**nie są przedsięwzięciami należącymi do zadań własnych gminy, bowiem realizowane będą staraniem i finansowane w całości ze środków STOWARZYSZENIA OSIEDLE REKREACYJNE "KŁODOWO" z siedzibą: 71-245 Szczecin, ul. Szafera 186 zwanego dalej Stowarzyszeniem.**

§2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w §1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska,
- 2) drogi wewnętrzne realizowane będą w oparciu o przepisy art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 2222 z późn. zm.),
- 3) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła wskazane w §1 ust.5 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 220 z późn. zm.),
- 4) sposób realizacji wskazanych w §1 inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
- 5) Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w terenach elementarnych wykazanych w projekcie planu realizowane będą na podstawie art. 15

ust.1 i 4 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 328 z późn. zm.), w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy). Realizacja i finansowanie wskazanych inwestycji będzie przedmiotem umowy zawartej przez Stowarzyszenie i przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne.

- 6) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej wskazanych w §1 ust. 1, 2, 3, 4, 5 i 6, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.