



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 27 czerwca 2012 r.

Poz. 1474

### UCHWAŁA NR XX/175/12 RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 26 kwietnia 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Weltyń, Gardno, Chwarstnica, Wirów, Weltyń II - Jezioro Weltyń.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230; z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), Rada Miejska w Gryfinie uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I** **Ustalenia wstępne**

##### **Rozdział 1** **Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XXX/292/08 z dnia 18 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Weltyń, Gardno, Chwarstnica, Wirów, Weltyń II - Jezioro Weltyń, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino przyjętego uchwałą Nr XXI/183/08 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 lutego 2008 r.; uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 1912,5824 ha, granice naniesiono na rysunku planu miejscowego w skali 1:5000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie terenów z zakazem zabudowy oraz terenów pod zabudowę i zagospodarowanie związane z funkcją mieszkaniowo - usługową, usługową i turystyczno - rekreacyjną z ustaleniem zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturą techniczną.

4. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

1) załącznik nr 1 ark.1 i ark.2 - rysunek planu miejscowego w skali 1:5000 obejmujący tereny poza terenami objętymi planami miejscowymi w skali 1:1000 o powierzchni 1815,7575 ha;

- 2) załącznik nr **1a** - rysunek planu miejscowego obejmujący obszar w rejonie ul. Polnej w obrębie geodezyjnym Wełtyń, gmina Gryfino;
- 3) załącznik nr **1b** - rysunek planu miejscowego obejmujący obszar w rejonie ul. Gryfińskiej w obrębie geodezyjnym Wełtyń, gmina Gryfino;
- 4) załącznik nr **1c** - rysunek planu miejscowego obejmujący obszar w rejonie ul. Wirowskiej, gmina Gryfino;
- 5) załącznik nr **1d** - rysunek planu miejscowego obejmujący obszar w rejonie ul. Leśnej w obrębie geodezyjnym Wełtyń, gmina Gryfino;
- 6) załącznik nr **1e** - rysunek planu miejscowego obejmujący obszar wyspy Koźlej w obrębie geodezyjnym Wełtyń, działka nr 66/1, gmina Gryfino;
- 7) załącznik nr **1f** - rysunek planu miejscowego obejmujący obszar wyspy Kaczej w obrębie geodezyjnym Wełtyń, działka nr 66/2, gmina Gryfino;
- 8) załącznik nr **1g** - rysunek planu miejscowego obejmujący obszar w rejonie ul. Leśnej w obrębie geodezyjnym Wełtyń II, gmina Gryfino;
- 9) załącznik nr **1h** - rysunek planu miejscowego obejmujący obszar w obrębie geodezyjnym Wirów, działki nr 295, 297 oraz część działek drogowych nr 196 i 194, gmina Gryfino;
- 10) załącznik nr **1i** - rysunek planu miejscowego obejmujący obszar w obrębie geodezyjnym Wirów, działka nr 29/3, gmina Gryfino;
- 11) załącznik nr **1j** - rysunek planu miejscowego obejmujący części działek nr 147/3, 35/9 i 35/2 oraz działkę nr 147/4 w obrębie geodezyjnym Wirów, gmina Gryfino;
- 12) załącznik nr **1k** - rysunek planu miejscowego obejmujący obszar w obrębie geodezyjnym Chwarstnica, część działki nr 73, gmina Gryfino;
- 13) załącznik nr **2** - wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino”;
- 14) załącznik nr **3** - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 15) załącznik nr **4** - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 2. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) jednostce strukturalnej - rozumie się przez to teren wydzielony dla celów planistycznych którego granice pokrywają się z granicami obrębów geodezyjnych zawartych w granicach sporządzenia planu miejscowego;
- 2) terenie elementarnym - rozumie się przez to teren o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, dla którego formułuje się ustalenia szczegółowe;
- 3) liniach podziału wewnętrznego proponowanych - rozumie się przez to proponowane zasady podziału, nie wykluczające innych podziałów;
- 4) liniach podziału wewnętrznego ustalonych - rozumie się przez to istniejące granice geodezyjne wydzielające nieruchomości;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię, poza którą, realizacja zabudowy stałej i tymczasowej jest niedopuszczalna, linia ta dotyczy wszystkich elementów budynku, nie dotyczy podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - rozumie się przez to linię, która wyznacza usytuowanie ściany zewnętrznej (lica) budynku z dopuszczeniem jej przekroczenia maksymalnie o 1,5 m elementami elewacji na długości do 25% ściany frontowej, wyznaczenie tej linii nie dotyczy zabudowy towarzyszącej funkcji lokalizowanej w głębi działki;
- 7) usługach - rozumie się przez to usługi nieuciążliwe, nie powodujące przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) wysokości budynku - rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych, a w wypadku płaskich dachów do najwyższej położonej górnej płaszczyzny stropu;
- 9) naturalnych materiałów budowlanych - rozumie się przez to takie materiały jak kamień, cegła, drewno, dachówka ceramiczna, trzcina itp.;

- 10) urządzeniach reklamowych - rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami promocji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniem za wyjątkiem tablic zawierających informacje o zabytkach, atrakcjach turystycznych i krajobrazowych oraz ostrzegawczych o prowadzonych robotach ziemnych lokalizowanych na ogrodzeniach i na elewacjach budynków oraz jako wolnostojące o wysokości nie przekraczającej 3 m;
- 11) zieleni rodzimej - rozumie się przez to takie nasadzenia, jak: klon jawor, klon zwyczajny, brzoza brodawkowata, głóg jednoszyjkowy, jarząb pospolity, grab zwyczajny, a także drzewa owocowe w postaci zgrupowań lub szpalerów;
- 12) zieleni naturalnej - rozumie się przez to istniejącą zieleń porastającą brzegi jezior typu szuwarowisk, trzcin, związaną z jeziorami i terenami podmokłymi;
- 13) zieleni izolacyjnej - rozumie się przez to pas zieleni o minimalnej szerokości 2 m składającej się z gatunków drzew i krzewów dobranych pod kątem tworzenia możliwie zwartej ściany zieleni w okresie całego roku;
- 14) zabudowie towarzyszącej - rozumie się przez to takie budynki jak garaże, budynki gospodarcze i usługowe;
- 15) zabudowie istniejącej - rozumie się przez to także budynki oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej do realizacji na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 16) działce - rozumie się przez to działki budowlane.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 3.** 1. Ustalenia planu miejscowego składają się z:

- 1) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego;
  - 2) ustaleń szczegółowych, dotyczących wyznaczonych w planie miejscowym terenów elementarnych.
2. Dla terenów elementarnych odnoszą się wszystkie rodzaje ustaleń.

## **Rozdział 2**

### **Zasady konstrukcji ustaleń planistycznych**

**§ 4.** 1. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu miejscowego:

2. W granicach obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały, wyznaczono symbolami obrębów z numerem porządkowym planu 5 jednostek, których granice pokrywają się z granicami podziału geodezyjnego na obręby:

- 1) **We-61.** - jednostka strukturalna Wełtyń;
- 2) **W2-61.** - jednostka strukturalna Wełtyń II;
- 3) **Wi-61.** - jednostka strukturalna Wirów;
- 4) **Ch-61.** - jednostka strukturalna Chwarstnica;
- 5) **G-61.** - jednostka strukturalna Gardno.

3. W granicach obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego wydzielono liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, które oznaczono symbolem jednostki strukturalnej z numerem porządkowym planu, a następnie symbolem literowo - cyfrowym, gdzie litera bądź litery oznaczają funkcję terenu, a cyfra bądź liczba oznacza numer kolejny terenu funkcjonalnego.

4. Kolejność numeracji terenów funkcjonalnych jest oddzielna dla poszczególnych jednostek strukturalnych.

5. Symbole terenów na rysunkach planu miejscowego w skali 1:5000 i 1:1000 odpowiadają symbolom w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

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

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) zasady i warunki podziału terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

## DZIAŁ II Ustalenia ogólne

§ 6. Ustala się przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych symbolami:

### 1. Jednostka strukturalna We-61. Weltyń

1)	Tereny lasów	We-61.ZL.1	§ 18, ust. 1,	zał. 1
2)	Tereny użytków rolnych	We-61.R.2 do R.8	§ 18, ust. 2,	zał. 1
3)	Wody śródlądowe, jezioro Weltyńskie	We-61.Ws.9-10	§ 18, ust. 4,	zał. 1
4)	Tereny zieleni naturalnej	We-61.ZN.11, 12, 13, 14, 15, 16	§ 18, ust. 5,	zał. 1
5)	Tereny zabudowy zagrodowej	We-61.MR.17 do MR.19	§ 18, ust. 6-8	zał. 1
6)	Gospodarstwo agroturystyczne	We-61.MRt.20	§ 18, ust. 9	zał. 1
7)	Drogi publiczne	We-61.KDL.21, KDL.22	§ 18, ust. 10, 11	zał. 1
8)	Drogi wewnętrzne	We-61.KDW.23, KDW.24	§ 18, ust. 12, 13	zał. 1
9)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	We-61.MNU.25 do MNU.35	§ 19, ust. 1-12	zał. 1a
10)	Teren zabudowy turystyczno-rekreacyjnej	We-61.UT.38	§ 19, ust. 15	zał. 1a
11)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	We-61.MN.36, MN.37	§ 19, ust. 13, 14	zał. 1a
12)	Gospodarstwo agroturystyczne	We-61.MRt.39	§ 19, ust. 16	zał. 1a
13)	Stacje transformatorowe	We-61.EE.40 do EE.42	§ 19, ust. 17-19	
14)	Tereny zieleni naturalnej	We-61.ZN.43,	§ 19, ust. 20,	zał. 1a
15)	Drogi publiczne	We-61.KDL.44, KDL.45	§ 19, ust. 21, 22	zał. 1a
16)	Drogi wewnętrzne	We-61.KDW.46 do KDW.50	§ 19, ust. 23-27	zał. 1a
17)	Ciąg pieszy	We-61.KX.51	§ 19, ust. 28	zał. 1a
18)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	We-61.MNU.52, MNU.53	§ 20, ust. 1, 2	zał. 1b
19)	Droga wewnętrzna	We-61.KDW.54	§ 20, ust. 3	zał. 1b
20)	Tereny sportowo rekreacyjne	We-61.US.55	§ 21, ust. 1	zał. 1c
21)	Tereny plażowania	We-61.UTp.56	§ 21, ust. 2	zał. 1c
22)	Tereny zieleni naturalnej	We-61.ZN.57, ZN.61	§ 21, ust. 3	zał. 1c
23)	Tereny komunikacji wodnej (przystań)	We-61.KW.58	§ 21, ust. 4	zał. 1c
24)	Parkingi	We-61.KS.59	§ 21, ust. 5	zał. 1c
25)	Zieleń urządzone	We-61.ZP.60	§ 21, ust. 6	zał. 1c
26)	Tereny zabudowy turystyczno- rekreacyjnej lub pensjonatowej	We-61.UT, UTP.62	§ 22, ust. 1	zał. 1d
27)	Tereny zabudowy turystyczno- rekreacyjnej	We-61.UT.63	§ 22, ust. 2	zał. 1d
28)	Droga publiczna	We-61.KDD.64	§ 22, ust. 3	zał. 1d
29)	Ciąg pieszorowerowy	We-61.KX.65	§ 22, ust. 4	zał. 1d
30)	Tereny zabudowy turystyczno- rekreacyjnej	We-61.UT.66, UT.68, UT.71	§ 23, ust. 1, 3, 6	zał. 1e
31)	Tereny usługowe	We-61.U.69	§ 23, ust. 4	zał. 1e
32)	Tereny sportowo-rekreacyjne	We-61.US.70	§ 23, ust. 5	zał. 1e
33)	Tereny sportowo-rekreacyjne z usługami	We-61.US, U.67, US, U.72	§ 23, ust. 2, 7	zał. 1e
34)	Tereny lasów	We-61.ZL.73	§ 23, ust. 8	zał. 1e

35)	Tereny zabudowy turystyczno-rekreacyjnej	We-61.UT.74 do UT.78	§ 24, ust. 1	zał.1f
36)	Tereny usługowe	We-61.U.79	§ 24, ust. 2	zał.1f
37)	Tereny sportowo-rekreacyjne	We-61.US.80-82	§ 24, ust. 3	zał.1f
38)	Tereny plażowania	We-61.UTp.83	§ 24, ust. 4	zał.1f
39)	Oczyszczalnia ścieków	We-61.K-NO.84	§ 24, ust. 5	zał.1f
40)	Tereny zieleni urządzonej	We-61.ZP.85	§ 24, ust. 6	zał.1f
41)	Tereny lasów	We-61.ZL.86,87	§ 24, ust. 7	zał.1f
42)	Ciąg pieszy	We-61.KX.88	§ 23, ust. 8	zał.1f

## 2. Jednostka strukturalna W2-61. Weltyń II

43)	Tereny lasów	W2-61.ZL.1,2,3	§ 25, ust. 1	zał.1
44)	Tereny zieleni naturalnej	W2-61.ZN.4	§ 25, ust. 2	zał.1
45)	Zalesienia	W2-61.ZLz.5	§ 25, ust. 3	zał.1
46)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	W2-61.MN.6	§ 25, ust. 4	zał.1
47)	Droga publiczna	W2-61.KDZ.7	§ 25, ust. 5	zał.1
48)	Tereny zabudowy turystyczno-rekreacyjnej	W2-61.UT.8 do UT.10	§ 26, ust. 1, 2, 3	zał.1g
49)	Tereny usługowe	W2-61.U.11	§ 26, ust. 4	zał.1g
50)	Ciąg pieszy	W2-61.KX.12	§ 26, ust. 5	zał.1g
51)	Tereny lasów	W2-61.ZL.13	§ 26, ust. 6	zał.1g
52)	Droga wewnętrzna	W2-61.KDW.14	§ 26, ust. 7	zał.1g
53)	Parkingi	W2-61.KS.15 do KS.18	§ 26, ust. 8	zał.1g
54)	Zbiornik bezodpływowy na ścieki	W2-61.K-NO.19	§ 26, ust. 9	zał.1g

## 3. Jednostka strukturalna Wi-61. Wirów

55)	Tereny lasów	Wi-61.ZL.1 do ZL.4	§ 27, ust. 1	zał.1
56)	Tereny użytków rolnych	Wi-61.R.5 do R.11 i R.33	§ 27, ust. 2	zał.1
57)	Zalesienia	Wi-61.ZLz.12 do ZL.18	§ 27, ust. 3	zał.1
58)	Tereny zieleni naturalnej	Wi-61.ZN.19,20	§ 27, ust. 4, 5	zał.1
59)	Wody śródlądowe - jezioro Wirowskie	Wi-61.Ws.21	§ 27, ust. 6	zał.1
60)	Wody śródlądowe - jezioro Chwarstnickie	Wi-61.Ws.22	§ 27, ust. 7	zał.1
61)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Wi-61.MN.23,24	§ 27, ust. 8, 9	zał.1
62)	Tereny zabudowy zagrodowej	Wi-61.MR.25	§ 27, ust. 10	zał.1
63)	Tereny kolejowe	Wi-61.KK.26	§ 27, ust. 11	zał.1
64)	Drogi publiczne	Wi-61.KDZ.27 i KDZ.28 KDD.29 i KDD.30	§ 27, ust. 12-15	zał.1
65)	Drogi wewnętrzne	Wi-61.KDW.31, KDW.32, KDW.81	§ 27, ust. 16-17, ust. 34	zał.1
66)	Tereny zabudowy turystyczno-rekreacyjnej	Wi-61.UT.34 do UT.38 Wi-61.UT.58 do UT.68	§ 28, ust. 1-5, 25	zał.1h
67)	Tereny usługowe	Wi-61.U.39, U.74 do U.77	§ 28, ust. 6, 30	zał.1h
68)	Tereny zieleni urządzonej	Wi-61.ZP.40,41,72,73	§ 28, ust. 7, 8, 29	zał.1h

69)	Tereny sportowo-rekreacyjne	Wi-61.US.42 do US.44 Wi-61.US.69 do US.71	§ 28, ust. 9-11, 26-28	zał. 1h
70)	Parkingi	Wi-61.KS.45 do KS.47	§ 28, ust. 12-14	zał. 1h
71)	Zbiornik na ścieki	Wi-61.K-NO.48	§ 28, ust. 15	zał. 1h
72)	Ujęcie wody	Wi-61.WZ.49	§ 28, ust. 16	zał. 1h
73)	Drogi wewnętrzne	Wi-61.KDW.50,51	§ 28, ust. 17, 18	zał. 1h
74)	Ciągi piesze	Wi-61.KX.52 do KX.55 Wi-61.KX.82,83	§ 28, ust. 19-22, 35	zał. 1h
75)	Tereny usługowe z parkingami	Wi-61.U,KS.56,57	§ 28, ust. 23, 24	zał. 1h
76)	Droga publiczna	Wi-61.KDD.80	§ 28, ust. 33	zał. 1h
77)	Stacje transformatorowe	Wi-61.EE.78,79	§ 28, 31, 32	zał. 1h
78)	Tereny usługowe	Wi-61.U.84,85	§ 29, ust. 1, 2	zał. 1i
79)	Tereny zabudowy turystyczno-rekreacyjnej	Wi-61.UT.86	§ 29, ust. 3, 4	zał. 1i
80)	Tereny sportowo-rekreacyjne	Wi-61.US.87,88	§ 29, ust. 4, 5	zał. 1i
81)	Parking	Wi-61.KS.89	§ 29, ust. 6	zał. 1i
82)	Ujęcie wody	Wi-61.WZ.90,91	§ 29, ust. 7, 8	zał. 1i
83)	Zbiornik na ścieki	Wi-61.K-NO.92	§ 29, ust. 9	zał. 1i
84)	Drogi wewnętrzne	Wi-61.KDW.93,94	§ 29, ust. 10, 11	zał. 1i
85)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Wi-61.MN.95, 96	§ 30, ust. 1, 2	zał. 1j
86)	Rów melioracyjny	Wi-61.Ws.97	§ 30, ust. 3	zał. 1j
87)	Teren na poszerzenia drogi publicznej	Wi-61.KDZ.98	§ 30, ust. 4	zał. 1j
88)	Droga wewnętrzna	Wi-61.KDW.99	§ 30, ust. 5	zał. 1j

#### 4. Jednostka strukturalna Ch-61. Chwarstnica

89)	Tereny lasów	Ch-61.ZL.1 do ZL.4	§ 30, ust. 1	zał. 1
90)	Tereny użytków rolnych	Ch-61.R.5 do R.9	§ 30, ust. 2	zał. 1
91)	Zalesienia	Ch-61.ZLz.10 do ZLz.15	§ 30, ust. 3	zał. 1
92)	Tereny zieleni naturalnej	Ch-61.ZN.16	§ 30, ust. 4	zał. 1
93)	Cmentarz	Ch-61.ZC.17	§ 30, ust. 5	zał. 1
94)	Tereny kolejowe	Ch-61.KK.18	§ 30, ust. 6	zał. 1
95)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Ch-61.MN.19	§ 30, ust. 7	zał. 1
96)	Drogi publiczne	Ch-61.KDL.20	§ 30, ust. 8	zał. 1
97)	Drogi wewnętrzne	Ch-61.KDW.21 do KDW.24	§ 30, ust. 9-11	zał. 1
98)	Tereny zabudowy turystyczno-rekreacyjnej	Ch-61.UT.25,26	§ 31, ust. 1, 2	zał. 1k
99)	Tereny usługowe	Ch-61.U.27	§ 31, ust. 3	zał. 1k
100)	Tereny zieleni urządzonej	Ch-61.ZP.28	§ 31, ust. 4	zał. 1k

(rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 31 maja 2012 r., znak: NK.4.4131.196.2012.AB Wojewoda Zachodniopomorski stwierdził nieważność § 6 ust. 4 pkt 100 uchwały)

101)	Tereny lasów	Ch-61.ZL.29	§ 31, ust. 5	zał. 1k
102)	Droga wewnętrzna	Ch-61.KDW.30	§ 31, ust. 6	zał. 1k

## 5. Jednostka strukturalna G-61. Gardno

103) Tereny lasów	G-61.ZL.1 do ZL.3	§ 32, ust. 1	zał. 1
104) Tereny użytków rolnych	G-61.R.4 do R.11	§ 32, ust. 2	zał. 1
105) Zalesienia	G-61.ZLz.12 do ZLz.14	§ 32, ust. 3	zał. 1
106) Wody śródlądowe - jezioro Gardno	G-61.Ws.15	§ 32, ust. 4	zał. 1
107) Tereny zieleni naturalnej	G-61.ZN.16	§ 32, ust. 5	zał. 1
108) Tereny zabudowy zagrodowej	G-61.MR.17	§ 32, ust. 6	zał. 1
109) Drogi publiczne	G-61.KDL.18, 19	§ 32, ust. 7, 8	zał. 1
110) Drogi wewnętrzne	G-61.KDW.20 do KDW.22	§ 32, ust. 9-11	zał. 1

### § 7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Wykazuje się na rysunku planu miejscowego granicę obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pod nazwą „Jeziora Wełtyńskie”, kod obszaru PLB 320018:

- 1) We florze ostoi w granicach miejscowych planów nie stwierdzono występowania gatunków roślin stanowiących przedmiot ochrony w ramach Dyrektyw UE dotyczących ostoi Natura 2000, wymienionych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2010 r. Nr 77, poz. 510);
- 2) każde przedsięwzięcie mogące oddziaływać na środowisko i obszary Natura 2000 wymaga przeprowadzenia postępowania w ramach ocen oddziaływania na środowisko i na obszary Natura 2000;
- 3) w planie miejscowym uwzględnia się następujące założenia:
  - a) nie pogarszanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
  - b) nie pogarszanie stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których został wyznaczony obszar ochrony,
  - c) nie lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - d) zabezpieczenie przed zbyt silną antropopresją poprzez skanalizowanie ruch pieszo rowerowego, tworzenie ciągów pieszych i miejsc widokowych o charakterze dydaktycznym związanym z ekologią,
  - e) wyznaczenie terenów dla dopuszczenia ekstensywnej zabudowy związanej z funkcją mieszkaniową i usługową oraz turystyczno rekreacyjną pod warunkiem realizacji wskazanych rozwiązań dotyczących gospodarki wodno ściekowej i obsługi komunikacyjnej,
  - f) nie przekraczanie standardów i norm jakościowych środowiska poza granicami działki do której inwestor ma tytuł prawny,
  - g) nie wyznaczanie, poza terenem w Wirowie nowych terenów pod zabudowę turystyczno rekreacyjną oraz zwiększania ilości miejsc noclegowych w istniejących ośrodkach, rozbudowa, budowa i przebudowa dopuszczona w istniejących granicach ośrodków,
  - h) na terenach lasów zabudowa turystyczno rekreacyjna ograniczona do terenów dzierzawionych od Lasów Państwowych - Nadleśnictwo Gryfino na podstawie umów dzierżawnych po uregulowaniu stanu prawnego (uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w ramach niniejszego planu miejscowego),
  - i) ustalenie możliwie dużej powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenach wyznaczonych do zabudowy,
  - j) ochrona istniejącego zadrzewienia na terenach wyznaczonych do zabudowy z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - k) zakaz wycinki drzew poza cięciami pielęgnacyjnymi na terenach z zakazem zabudowy, urządzenie zieleni wyłącznie gatunkami rodzimymi drzew i krzewów - nie dotyczy gruntów leśnych,
  - l) prowadzenie zalesień na terenach wykazanych w planie miejscowym z wykluczeniem zalesień nieużytków bagiennych i trwałych użytków zielonych oraz terenów sąsiadujących z torfowiskami,
  - m) na terenach lasów gospodarka leśna na podstawie planów urządzania lasów,

- n) w celu ochrony przeciwpożarowej terenów leśnych wyznacza się 12 metrową odległość od ściany lasu do projektowanej zabudowy,
- o) utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem konserwacji, modernizacji i odbudowy w ramach istniejącego systemu melioracyjnego bez zmiany stosunków wodnych powodujących wysuszenie lub zwiększenie nawodnienia gruntów,
- p) zachowanie dostępności do brzegów jeziora,
- q) wycinka szuwarów dla realizacji plaży - symbol terenu elementarnego We-61.UTp.56 z uwzględnieniem ustalenia w § 7 ust. 1, pkt 2, realizacja urządzeń obsługi sprzętu wodnego, pomostów oraz kąpielisk wyłącznie w miejscach nie porośniętych szuwarem nadwodnym,
- r) nie przewiduje się regulacji brzegów jezior oraz wykorzystania wód do gospodarki retencyjnej lub stawowej,
- s) nie wprowadza się żadnych ograniczeń w zakresie utrzymania, odbudowy, modernizacji i konserwacji cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych znajdujących się w obszarze objętym planem miejscowym oraz innych działań mających na celu zmniejszenie skutków zmieniających się warunków klimatycznych, hydrometeorologicznych i hydrogeologicznych w obszarze objętym planem miejscowym i terenach sąsiednich - mających wpływ na stosunki wodne gruntów rolniczych.

2. Wykazuje się na rysunku planu miejscowego granicę strefy ochronnej - terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Drzenin ustanowionej Rozporządzeniem Nr 3/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 18 października 2007 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Drzenin (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 26 października 2007 r. Nr 107, poz. 1852):

- 1) Nakazuje się przestrzegania zakazów na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Drzenin zgodnie z ww. rozporządzeniem;
- 2) W planie miejscowym uwzględnia się następujące założenia:
  - a) nie wskazano terenów do zabudowy,
  - b) nie dokonano zmiany istniejącego zagospodarowania.

3. Wyznacza się na rysunku planu miejscowego obszary projektowane do objęcia ochroną prawną na mocy przepisów odrębnych:

- 1) R-I Rezerwat Przyrody faunistyczno - florystyczny „Storczykowe Łąki” o znaczeniu ponadregionalnym, położony w północno zachodnim brzegu jeziora Wełtyńskiego:
  - a) zakazy i nakazy zostaną ustalone z chwilą utworzenia tej formy ochrony na mocy przepisów odrębnych,
  - b) w planie miejscowym uwzględnia się następujące założenia:
    - zachowanie istniejących stosunków wodnych,
    - zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem poprzez wskazanie rozwiązań dotyczących gospodarki wodno-ściekowej,
    - zabezpieczenie przed zbyt silną antropopresją poprzez skanalizowanie ruch pieszo rowerowego, tworzenie ciągów pieszych i miejsc widokowych o charakterze dydaktycznym związanym z ekologią,
    - nie wskazuje się terenów do zabudowy,
    - wycinka szuwarów dla realizacji plaży - symbol terenu elementarnego We-61.UTp.56 z uwzględnieniem ustalenia w § 7 ust. 1, pkt 2, realizacja urządzeń obsługi sprzętu wodnego, pomostów oraz kąpielisk wyłącznie w miejscach nie porośniętych szuwarem nadwodnym,
    - zachowanie dostępności do brzegów jeziora,
    - zakaz zalesiania,
    - zakaz wycinki drzew poza cięciami pielęgnacyjnymi,
    - ochrona trwałych użytków zielonych i nieużytków podmokłych;
- 2) ZPK-1 Zespół Przyrodniczo Krajobrazowy Jezioro Wełtyńskie z przyległymi lasami obejmujący nieckę Jeziora Wełtyńskiego z kompleksem lasów koło Chwarstnicy po stronie południowo wschodniej, a po stronie zachodniej do drogi z Wirowa do Wełtynia:
  - a) zakazy i nakazy zostaną ustalone z chwilą utworzenia tej formy ochrony na mocy przepisów odrębnych,



b) w planie miejscowym uwzględnia się następujące założenia:

- wyznaczenie terenów dla dopuszczenia ekstensywnej zabudowy związanej z funkcją mieszkaniową i usługową oraz turystyczno rekreacyjną pod warunkiem realizacji wskazanych rozwiązań dotyczących gospodarki wodno ściekowej i obsługi komunikacyjnej,
- projektowana zabudowa z nawiązaniem do zabudowy istniejącej w zakresie wysokości, gabarytów, kształtu i pokrycia dachów z zastosowaniem naturalnych materiałów budowlanych ze stonowaną kolorystyką,
- wykluczona budowa ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, a od frontów działek także z siatki ogrodzeniowej oraz ogrodzeń przekraczających wysokość 1,30 m od poziomu terenów, ogrodzenia bez cokołów,
- projektowane sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako kablowe z zaleceniem przebudowy istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV i 0,4 kV na kablowe,
- zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
- zakaz lokalizacji zabudowy i sadzenia drzew na wierzchołkach wzniesień,
- zachowanie istniejącego ukształtowania terenu z dopuszczeniem zmian jedynie w zakresie niezbędnego dla poprawnej technicznie realizacji projektowanego zagospodarowania,
- zabezpieczenie skarp poprzez stosowanie nasadzeń roślin posiadających rozległy system korzeniowy z uwzględnieniem nie ograniczenia widoczności na obszary sąsiednie,
- ochrona istniejącego zadrzewienia na terenach wyznaczonych do zabudowy z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
- nie przewiduje się regulacji brzegów jezior;

3) UE-XVI Użytek ekologiczny florystyczno-faunistyczny „Siecino” obejmujący rozlewisko na zachód od Drzenina:

a) zakazy i nakazy zostaną ustalone z chwilą utworzenia tej formy ochrony na mocy przepisów odrębnych,

b) w planie miejscowym uwzględnia się następujące założenia:

- nie wskazano terenów do zabudowy,
- nie dokonano zmiany istniejącego zagospodarowania.

4. Wyznacza się na rysunku planu miejscowego obszary cenne przyrodniczo:

1) OC - 9 który stanowi śródpolne oczko wodne położone na południowy zachód od Gardna;

2) OC - 39, który stanowi rozlewisko koło Gardna;

3) OC - 41, który stanowi obszar położony na północny zachód od Chwarstnicy;

4) OC - 42, który stanowi Jezioro Wełtyńskie;

5) w planie miejscowym uwzględnia się następujące założenia:

a) zachowanie w stanie naturalnym nieużytki bagienne i obniżenia terenowe okresowo podmokłe, o ile na skutek zmian klimatycznych, hydrometeorologicznych i hydrogeologicznych w gruntach sąsiednich nie będą zagrażać podtopieniami istniejącym obiektom budowlanym, posesjom i uprawom ogrodniczym,

b) uwzględnia się założenia wymienione w ustępie 1 pkt 3 oraz w ustępie 3 pkt 2 lit. b.

5. Obowiązuje ochrona i zachowanie istniejących stanowisk chronionych roślin i zwierząt.

**§ 8.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się:

1. Granice stref WII - częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami, w obszarze objętym planem miejscowym występują stanowiska zaewidencjonowane pod nr: Wełtyń, stan. 50 i 51 oraz Chwarstnica stan.22 i 23, obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym powiadomienie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

2. Granice stref WIII - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych, w obszarze objętym planem miejscowym występują stanowiska zaewidencjonowane pod nr: Wełtyń, stan. 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250; Chwarstnica: stan. 78, 95, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88; Gardno: stan. 129; Wirów: stan. 251, 252, 254, obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym powiadomienie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§ 9.** W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) linie rozgraniczające drogi publiczne;
- 2) linie rozgraniczające tereny kąpieliska i przystani w Wełtyniu;
- 3) proponowane przebiegi ścieżek pieszo rowerowych.

2. Warunki dotyczące zasad podziału zawarte są w Dziale III Ustalenia szczegółowe.

**§ 10.** Scalenie i podział nieruchomości w celu wydzielenia według linii rozgraniczających tereny elementarne, zasady i warunki scalania i podziału terenów elementarnych zawarte są w Dziale III Ustalenia szczegółowe.

**§ 11.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną w oparciu o system dróg, na który składają się:

- 1) droga publiczna kategorii wojewódzkiej klasy głównej nr 120 relacji granica państwa - Stare Czarnowo (poza północną granicą sporządzenia planu);
- 2) drogi publiczne kategorii powiatowej klasy zbiorczej:
  - a) nr 1362 relacji Wełtyń - Gajki,
  - b) nr 1356 relacji Gryfino - Linie;
- 3) drogi publiczne kategorii gminnej klasy lokalnej:
  - a) nr 4104035 relacji Wełtyń - Chwarstnica,
  - b) nr 4104036 relacji Wełtyń - Gardno;
- 4) projektowane drogi publiczne kategorii gminnej klasy dojazdowej:
  - a) symbol w planie Wi-61.KDD.29, relacji Wirów - teren przeprawy na wyspę Kaczę,
  - b) symbol w planie Wi-61.KDD.30, relacji droga publiczna Wi - 61.KDZ.27 - ośrodki turystyczno rekreacyjne nad jeziorem Wirowskim;
- 5) drogi wewnętrzne istniejące i projektowane o charakterze dróg pieszo - jezdnych w strefie zamieszkania;
- 6) drogi wewnętrzne stanowiące drogi leśne i drogi polne;
- 7) ciągi pieszo rowerowe i piesze.

2. W liniach rozgraniczających drogi publiczne i wewnętrzne dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów na terenie dróg w postaci wydzielonych placów, i zatok postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na drogach publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogach wewnętrznych dopuszcza się ruch rowerowy na jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów bez wyodrębniania ścieżki rowerowej poza jezdnią.

5. Na drogach wewnętrznych - polnych i leśnych, dopuszcza się ciągi pieszo rowerowe, które nie zmieniają podstawowej ich funkcji i nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

6. W liniach rozgraniczających tereny kolejowe wyłączone z użytkowania dopuszcza się ciągi pieszo rowerowe.

7. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w ilości:

- 1) na terenie poszczególnych działek budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego:
  - a) 1 miejsce postojowe niezależnie od garażu,
  - b) zabudowa, w której świadczone są usługi handlu i gastronomii minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni konsumpcyjnej,
  - c) zabudowa, w której świadczone są inne usługi minimum 2 miejsca postojowe;

- 2) na terenie zabudowy turystyczno rekreacyjnej poza wydzielonymi parkingami, gdy plan miejscowy dopuszcza:
  - a) 1 miejsce postojowe na 1 domek turystyczny,
  - b) 1 miejsce postojowe dla mieszkania służbowego,
  - c) na wydzielonych parkingach: 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe;
- 3) na terenach zabudowy pensjonatowej: 1 miejsce postojowe na 2 łóżka;
- 4) na terenach biwakowania: 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko namiotowe;
- 5) na terenach usług handlu i gastronomii na wydzielonych działkach:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni konsumpcyjnej;
- 6) na terenie kąpieliska 1 miejsce postojowe na 150 m<sup>2</sup> terenu i 1 miejsce postojowe na 5 użytkowników.

**§ 12.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 80 - 200 mm, zasilanej z ujęć wody;
- 2) konieczność przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej oraz ujęcia wody z uwagi na zwiększone zapotrzebowanie wody;
- 3) zapewnienie przez system wodociągowy funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych; lokalizacja uzależniona od warunków hydrogeologicznych (możliwa w terenach zieleni i w ciągach komunikacyjnych);
- 4) zapewnienie przez system wodociągowy wody dla celów przeciwpożarowych;
- 5) awaryjne zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

- 1) odprowadzenie ścieków z obszaru objętego planem miejscowym istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną grupową wraz z przepompowniami ścieków, do istniejącej kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w Gryfinie, do czasu budowy kanalizacji sanitarnej, na terenach wykazanych w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do certyfikowanych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych w granicach własnej działki;
- 2) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej z zrzutem do cieków i rowów melioracyjnych po podczyszczeniu (separator, piaskownik) na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi wykonania urządzeń wodnych i wprowadzania wód opadowych lub roztopowych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z powierzchni dróg, ulic, parkingów projektowaną kanalizacją deszczową z zrzutem do rowów melioracyjnych lub zbiorników retencyjnych po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 4) dopuszcza się w zabudowie odprowadzenie wód opadowych do indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działkach umożliwiających gromadzenie wód opadowych.

3. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zasilany jest z istniejących linii napowietrznych SN 15 kV zlokalizowanych poza i w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii napowietrznych i kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV, których lokalizacja związana jest z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) zasilanie linią kablową 0,4 kV doprowadzoną do poszczególnych działek.

4. W zakresie telekomunikacji:

- 1) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: ogrzewanie indywidualne zasilane gazem lub olejem opałowym, dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska jak niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe, płynne i gazowe, kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz: korzystanie z gazu bezprzewodowego do czasu doprowadzenia i ułożenia sieci gazowej doprowadzającej gaz ziemny z Gryfina.

7. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i korytarzach infrastruktury technicznej nie są wykazane na rysunku planu miejscowego; wykaz sieci i zasady ich prowadzenia opisane są w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

**§ 13.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla Wyspy Koźlej i Wyspy Kaczej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej doprowadzonej z wodociągu grupowego w Wirowie zasilanego z ujęcia wody w Bartkowie. Projektowana sieć wodociągowa na Wyspę Koźłą przeprowadzona będzie po dnie jeziora Wełtyń zasilając ośrodek rekreacyjny zlokalizowany na Wyspie Kaczej z uwzględnieniem ustalenia § 7, ust. 1, pkt 2, do tego czasu dopuszcza się zasilanie z własnych ujęć wody;
- 2) odprowadzenie ścieków projektowaną kanalizacją grawitacyjno-tłoczną poprowadzoną po dnie jeziora Wełtyń z umożliwieniem odprowadzenia ścieków z Wyspy Kaczej i Wyspy Koźlej do projektowanej kanalizacji grupowej w Wirowie i dalej na oczyszczalnię w Gryfinie. Projektowana sieć kanalizacyjna na Wyspę Koźłą przeprowadzona będzie po dnie jeziora Wełtyń zasilając ośrodek rekreacyjny zlokalizowany na Wyspie Kaczej z uwzględnieniem ustalenia § 7, ust. 1, pkt 2, do tego czasu dopuszcza się dotychczasowy system odprowadzenia ścieków;
- 3) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej linii 15 kV zlokalizowanej poza obszarem wysp i przewidywanej do przebudowy na linię kablową, do której podłączona będzie projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV przechodząca po dnie jeziora Wełtyń do projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej na wyspie Koźlej z uwzględnieniem ustalenia § 7, ust. 1, pkt 2, do tego czasu dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z agregatów prądotwórczych.

**§ 14.** Prowadzenie sieci projektowanej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych oraz korytarzach infrastruktury technicznej, wykaz sieci i zasady ich prowadzenia opisane są w Dziale III Ustalenia szczegółowe.

**§ 15.** W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów, ustala się:

- 1) zapewnienie, zgodnie z zasadami ochrony środowiska oraz z planami gospodarki odpadami, gospodarowanie odpadami komunalnymi;
- 2) zapewnienie, zgodnie z zasadami ochrony środowiska gospodarowanie odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne na zasadach określonych w gminnym planie gospodarki odpadami oraz przepisach odrębnych;
- 3) na działkach budowlanych przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji.

**§ 16.** W zakresie regulacji stosunków wodnych i zagrożenia powodziowego, ustala się: obowiązek modernizacji oraz właściwego utrzymania istniejącego systemu melioracji podstawowych (rzeki, wały, kanały), w celu poprawy stanu istniejącego i w celu dostosowania do aktualnych potrzeb.

**§ 17.** Rozbudowa istniejącej bazy turystyczno rekreacyjnej, w sposób zwiększający ilość miejsc noclegowych uwarunkowana jest rozbudową istniejącej i budową nowej sieci infrastruktury technicznej, szczególnie sieci kanalizacyjnej. Dopuszcza się sukcesywną eliminację lokalnych systemów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków po wykonaniu sieci gminnej i przyłączenie do niej wszystkich obiektów, warunek ten dotyczy także istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i agroturystycznej.

### DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe

#### Rozdział 1 Jednostka strukturalna We-61. Weltyń

**§ 18.** Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych o powierzchni 574,1818 ha w zakresie **załącznika nr 1** (rysunek planu miejscowego w skali 1:5000).

1. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.ZL.1** o powierzchni 1,4864 ha - Wyspa Ptasia:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: tereny lasów, gospodarka leśna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie wg planów urządzania lasów;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: w dostosowaniu do potrzeb gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z istniejących przystani;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zakaz budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 12, ust. 4;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Weltyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszarów cennych przyrodniczo - OC-42, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **We-61.R.2** - pow. 25,6924 ha, **We-61.R.3** - pow. 57,3883 ha, **We-61.R.4** - pow. 5,7136 ha, **We-61.R.5** - pow. 0,9089 ha, **We-61.R.6** - pow. 6,7272 ha, **We-61.R.7** - pow. 62,2581 ha, **We-61.R.8** - pow. 40,8143 ha o łącznej powierzchni 199,5028 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: użytki rolne, gospodarka polowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie rolnicze,
  - b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
  - c) dopuszcza się urządzenie ciągów pieszo rowerowych z wykorzystaniem dróg polnych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: w dostosowaniu do potrzeb gospodarki rolnej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z dróg publicznych We-61.KDL.21 i We-61.KDL.22 i dróg wewnętrznych;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) na terenie We-61.R.8 - stacje słupowe transformatorowe 15/0,4 kV i napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV z dopuszczeniem przebudowy na kablową,
  - b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Weltyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) na terenach We-61.R.2, We-61.R.3 i We-61.R.5, w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,

- c) na terenie We-61.R.8, w granicach obszarów cennych przyrodniczo - OC 9 i na terenach We-61.R.3 i We-61.R.4, w granicach obszarów cennych przyrodniczo OC-42, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4,
- d) na terenie We-61.R.3, w granicach projektowanego rezerwatu RI „Storczykowe Łąki” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie We-61.R.2 - VII i na terenach We-61.R.2, We-61.R.6, We-61.R.7 i We-61.R.8 - VIII, w granicach terenów objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
3. Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **We-61. Ws.9** - pow. 14,7586 i **We-61. Ws.10** - pow. 348,6592 ha o łącznej powierzchni 363,4178:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: wody śródlądowe - Jezioro Wełtyńskie;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz zabudowy,
    - b) zachowanie i bieżące utrzymanie kanału tranzytowego między nabrzeżem do cumowania w przystani w Wełtynie a Wyspą Kozłą i Wyspą Kaczą;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: w korytarzu infrastruktury na odcinku Wyspa Kacza i Wyspa Kozła projektuje się:
    - a) sieć wodociągową,
    - b) rurowod tłoczny ścieków,
    - c) elektroenergetyczną linię kablową 15 kV i 0,4 kV;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
    - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
4. Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **We-61.ZN.11**, **We-61.ZN.12**, **We-61.ZN.13**, **We-61.ZN.14**, **We-61.ZN.15** i **We-61.ZN.16**, powierzchnia ujęta w powierzchni jeziora Wełtyńskiego:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: zieleń naturalna;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz zabudowy,
    - b) zachowanie i bieżące utrzymanie kanału tranzytowego między nabrzeżem do cumowania w przystani w Wełtynie a Wyspą Kozłą i Wyspą Kaczą,
    - c) istniejące pomosty do dalszego użytkowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację pomostów o długości nie przekraczającej 25 m i wysokości do dna akwenu nie przekraczającej 2,5 m na mocy pozwolenia wodno prawnego,
    - d) wskazuje się proponowany przebieg ciągu pieszo rowerowego;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: w korytarzu infrastruktury na odcinku Wyspa Kacza i Wyspa Kozła projektuje się:
    - a) sieć wodociągową,

- b) rurociąg tłoczny ścieków,
  - c) elektroenergetyczną linię kablową 15 kV i 0,4 kV;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego rezerwatu „Storczykowe Łąki” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 1,
  - c) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - d) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
5. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.MR.17** - pow. 1,5846 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: zabudowa zagrodowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zespół zabudowy: budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczych lub inwentarskich, maksymalnie 2 siedliska,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 9,0 m,
  - c) dachy dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, dla budynku na działce nr 321/4 pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub bitumiczną,
  - d) powierzchnia siedliska nie może być większa niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami nie może przekraczać 10% powierzchni siedlisk,
  - f) linie zabudowy:
    - obowiązujące, od linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.21 w odległości 25 m,
    - nieprzekraczalne, dla drugiej linii zabudowy na działce nr 321/5 minimum 10 m od zachodniej granicy działki,
  - g) dla zabudowy gospodarczej i garażowej, ustala się:
    - ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2, wysokość budynków do 7,0 m,
    - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci minimum 30°,
    - lokalizacja w układzie prostopadłym lub równoległym do budynków mieszkalnych,
    - obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 litera e;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: wydzielenia istniejących działek granicami geodezyjnymi pozostawia się bez zmian;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej We-61.KDL.21 - ul. Polnej,
  - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącego ujęcia wody w Wełtyniu, na okres przejściowy dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni własnej,
  - b) odprowadzenie ścieków projektowaną kanalizacją grawitacyjno-tłoczną do Wełtynia i dalej na oczyszczalnię w Gryfinie, do czasu budowy kanalizacji grupowej na terenie gminy odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w obrębie własnych posesji,
  - c) zasilanie w energię elektryczną z elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV i 0,4 kV poprzez stację transformatorową 15/0,4 kV, na okres przejściowy dopuszcza się zaopatrzenie w energię z agregatu prądotwórczego,

- d) zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych,
  - e) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych WIII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
6. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.MR.18** - pow. 0,4800 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: zabudowa zagrodowa;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zespół zabudowy: budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynki gospodarcze lub inwentarskie, maksymalnie 1 siedlisko,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 9,0 m,
    - c) dachy dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną,
    - d) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na terenie nie może przekraczać 10% jego powierzchni,
    - e) linie zabudowy obowiązujące, od linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.21 w odległości 25 m,
    - f) dla zabudowy gospodarczej i garażowej, ustala się:
      - ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2, wysokość budynków do 7,0 m,
      - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci minimum 30°,
      - lokalizacja w układzie prostopadłym lub równoległym do budynków mieszkalnych,
      - obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 litera e;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: wydzielenia granicami geodezyjnymi pozostawia się bez zmian;
  - 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej We-61.KDL.21 - ul. Polnej,
    - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącego ujęcia wody w Wełtyniu, na okres przejściowy dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni własnej,
    - b) odprowadzenie ścieków projektowaną kanalizacją grawitacyjno-tłoczną do Wełtynia i dalej na oczyszczalnię w Gryfinie, do czasu budowy kanalizacji grupowej na terenie gminy odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w obrębie własnej posesji,
    - c) zasilanie w energię elektryczną z elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV i 0,4 kV poprzez stację transformatorową 15/0,4 kV, na okres przejściowy dopuszcza się zaopatrzenie w energię z agregatu prądotwórczego,
    - d) zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych,
    - e) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.



7. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.MR.19** - pow. 1,5120 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: zabudowa zagrodowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem, maksymalnie 1 siedlisko,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 9,0 m,
  - c) dachy dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną,
  - d) powierzchnia siedliska nie może być większa niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 10% powierzchni siedliska,
  - f) linie zabudowy nieprzekraczalne od linii rozgraniczającej drogi publicznej G-61.KDL.18 w odległości 25 m;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: wydzielenia granicami geodezyjnymi pozostawia się bez zmian;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej G-61.KDL.18 - ul. Polnej,
  - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę ze studni własnej,
  - b) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w obrębie własnej posesji,
  - c) zasilanie w energię elektryczną z elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV i 0,4 kV poprzez stację transformatorową 15/0,4 kV, na okres przejściowy dopuszcza się zaopatrzenie w energię z agregatu prądotwórczego,
  - d) zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych,
  - e) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszarów cennych przyrodniczo - OC-42, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

8. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.MRt.20** - pow. 0,9950 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie agroturystycznym;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zespół zabudowy: budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek gospodarczo inwentarski z pokojami gościnnymi, maksymalnie 1 siedlisko,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 9,0 m,
  - c) dachy dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną,
  - d) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 15% powierzchni siedliskowej działki,
  - e) linie zabudowy nieprzekraczalne, od południowej granicy działki, z działką nr 364/13, w odległości 15 m,
  - f) dla zabudowy gospodarczej i garażowej, ustala się:
    - ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2, wysokość budynków do 9,0 m,

- dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci minimum 30°,
  - lokalizacja w układzie prostopadłym lub równoległym do budynków mieszkalnych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: wydzielenia granicami geodezyjnymi pozostawia się bez zmian;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej We-61.KDL.21 - ul. Polnej drogą wewnętrzną (działka nr 364/5),
  - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącego ujęcia wody w Wełtyniu, na okres przejściowy dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni własnej,
  - b) odprowadzenie ścieków projektowaną kanalizacją grawitacyjno-tłoczną do Wełtynia i dalej na oczyszczalnię w Gryfinie, do czasu budowy kanalizacji grupowej na terenie gminy odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w obrębie własnej posesji,
  - c) zasilanie w energię elektryczną z elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV i 0,4 kV poprzez stację transformatorową 15/0,4 kV, na okres przejściowy dopuszcza się zaopatrzenie w energię z agregatu prądotwórczego,
  - d) zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych,
  - e) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) ze spełnieniem następujących warunków:
    - wprowadzenie, w celu stworzenia bariery przestrzennej pasa zadrzewień bądź zakrzewień o długości ca 70 m, wzdłuż granic torfowiska, w odległości od niego około 30 m do 50 m, do nasadzeń mogą być wykorzystane wyłącznie gatunki rodzime, dobrane odpowiednio do siedlisk,
    - utrzymanie użytku zielonego na obszarze dzielącym projektowaną zabudowę od szuwaru trzcinowego z udziałem brzozy tj. około 170 m,
    - zachowanie istniejących zadrzewień oraz zakrzaczeń śródpolnych oraz nawodnych,
    - ochrona istniejącej szaty roślinnej, znajdującej się poza terenem przeznaczonym pod lokalizację planowanej zabudowy zagrodowej w trakcie realizacji jak i eksploatacji inwestycji,
    - zakaz zmiany warunków hydrogeologicznych otaczającego terenu,
    - zakaz zmiany naturalnego ukształtowania terenu przyległego do działek przeznaczonych pod inwestycję,
    - w trakcie realizacji inwestycji jak i po jej zakończeniu nie będą wykorzystywane substancje szkodliwe dla występujących roślin lub zwierząt,
    - wszelkie prace prowadzone będą poza sezonem rozrodczym tj. rozpoczęte zostaną nie wcześniej niż przed 31 lipca, a zakończone do końca lutego;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach terenów objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych WII wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
9. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.KDL.21** o powierzchni 1,2315 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga publiczna kategorii gminnej klasy lokalnej relacji Wełtyń (ul. Polna) - Chwarstnica (ul. Kasztanowa);
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;

- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 9,0 m - 15,0 m,
  - b) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, ciąg pieszo rowerowy;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
    - sieć wodociągowa o średnicy 90 - 110 mm,
    - elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV i 0,4 kV z dopuszczeniem przebudowy na kablową,
    - elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV i 0,4 kV,
  - b) projektuje się:
    - sieć wodociągową o średnicy 90 - 110 mm,
    - kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 - 0,3 m,
    - rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 - 125 mm,
    - kanalizację deszczową o średnicy 0,3 - 0,4 m;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.  
10. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.KDL.22** o powierzchni 2,3082 ha:
  - 1) Ustalenia funkcjonalne: droga publiczna kategorii gminnej klasy lokalnej relacji Wełtyń (ul. Polna) - Gardno;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 12,0 m - 24,0 m,
  - b) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
    - sieć wodociągowa o średnicy 90 - 110 mm,
    - elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV i 0,4 kV z dopuszczeniem przebudowy na kablową,
  - b) projektuje się:
    - sieć wodociągową o średnicy 90 - 110 mm,
    - kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 - 0,3 m,
    - rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 - 110 mm,
    - kanalizację deszczową o średnicy 0,3 - 0,4 m;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach terenów objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych VIII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.  
11. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.KDW.23** o powierzchni 1,0228 ha:
  - 1) Ustalenia funkcjonalne: droga wewnętrzna stanowiąca połączenie z ul. Polną - dojazd do użytków rolnych;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;

- 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 13,5 m - 14,5 m,
    - b) nawierzchnia przepuszczalna,
    - c) ciąg pieszo jezdny bez wydzielenia jezdni;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: projektuje się:
    - a) sieć wodociągową o maksymalnej średnicy 90 mm,
    - b) kanalizację sanitarną o maksymalnej średnicy 0,2 m,
    - c) rurociąg tłoczny ścieków o maksymalnej średnicy 63 mm,
    - d) elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
12. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.KDW.24** o powierzchni 0,6407 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga wewnętrzna stanowiąca dojazd do użytków rolnych nad jeziorem;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 7,0 m - 24,3 m,
    - b) nawierzchnia przepuszczalna,
    - c) ciąg pieszo jezdny bez wydzielenia jezdni;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: projektuje się elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

**§ 19.** Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych o powierzchni 34,2974 ha w zakresie **załącznika nr 1a** (rysunek planu miejscowego w skali 1:1000).

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61.MNU.25** o powierzchni 2,4731 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - maksymalnie 14 działek, po przebudowie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na kablową - 16 działek,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług, funkcja usługowa (w budynku podstawowym, w formie dobudowy lub jako budynek wolnostojący) o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce z dopuszczeniem 1 budynku o funkcji usługowej,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 10,0 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stosowana,

- c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 35° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy lub prostopadły do drogi We-61.KDW.46,
- d) ogrodzenia działek ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywopłotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,
- e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,
- f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki, nakazuje się urządzenie zieleni izolacyjnej od drogi wojewódzkiej,
- g) linie zabudowy nieprzekraczalne:
- od linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.45 w odległości 10 m - minimum 15 m od krawędzi jezdni,
  - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.46 w odległości 6 m,
  - od osi elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV w odległości nie mniejszej niż 7,5 m, ograniczenie dla lokalizacji zabudowy nie występuje po przebudowie linii na kablową ze zmianą jej przebiegu,
  - po przebudowie linii na kablową obowiązuje linia zabudowy od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką od północy (poza granicą sporządzenia planu) w odległości od 14 m do 17 m - minimum 25 m od krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- h) dla zabudowy usługowej wolnostojącej, ustala się:
- ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynku do 7,5 m, kolorystyka stonowana,
  - zakaz budowy więcej niż 1 obiektu usługowego na działce,
  - dla dachów obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 2 litera c,
  - dla budynku wolnostojącego obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 litera g;
- 3) zasady i warunki podziału terenu:
- a) wielkość wydzielanej działki minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość wydzielanej działki minimum 25 m,
  - c) dopuszcza się łączenie działek wydzielonych liniami podziału wewnętrznego proponowanego,
  - d) granice wydzielanych działek prostopadłe do drogi We-61.KDW.46;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej We-61.KDW.46,
  - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drodze We-61.KDL.45 i We-61.KDW.46, dopuszcza się przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na linie kablowe;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61. MNU.26** o powierzchni 0,4190 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - maksymalnie 2 działki,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług, funkcja usługowa (w budynku podstawowym, w formie dobudowy lub jako budynek wolnostojący) o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce z dopuszczeniem 1 budynku o funkcji usługowej,
  - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 10 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stonowana,
  - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 35° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy lub prostopadły do drogi We-61.KDW.46,
  - ogrodzenia działek ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywoplotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,
  - powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki,
  - linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.45 w odległości 10 m - minimum 15 m od krawędzi jezdni,
    - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.46 w odległości 6 m,
  - dla zabudowy usługowej wolnostojącej, ustala się:
    - ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynku do 7,5 m, kolorystyka stonowana,
    - zakaz budowy więcej niż 1 obiektu usługowego na działce,
    - dla dachów obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 2 litera c,
    - dla budynku wolnostojącego obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 litera g;
- 3) zasady i warunki podziału terenu:
- wielkość wydzielanej działki minimum 2000 m<sup>2</sup>,
  - szerokość wydzielanej działki minimum 30 m,
  - dopuszcza się łączenie działek wydzielonych liniami podziału wewnętrznego proponowanego,
  - granice wydzielanych działek prostopadłe do drogi We-61.KDW.46;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej We-61.KDW.46,
  - zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drodze We-61.KDL.45 i We-61.KDW.46;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61.MNU.27** o powierzchni 4,2973 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - maksymalnie 22 działki,
  - dopuszcza się lokalizację usług, funkcja usługowa (w budynku podstawowym, w formie dobudowy lub jako budynek wolnostojący) o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce z dopuszczeniem 1 budynku o funkcji usługowej,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 10,0 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 35° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy lub prostopadły do linii podziału wewnętrznego,
  - d) ogrodzenia działek ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywoplotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki, nakazuje się urządzenie zieleni izolacyjnej w północnej części terenu elementarnego, ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - g) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej dróg publicznych We-61.KDL.44 i We-61.KDL.45 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - minimum 15 m od krawędzi jezdni,
    - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.48 w odległości 6 m,
  - h) dla zabudowy usługowej wolnostojącej, ustala się:
    - ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynku do 7,5 m, kolorystyka stonowana,
    - zakaz budowy więcej niż 1 obiektu usługowego na działce,
    - dla dachów obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 2 litera c,
    - dla budynku wolnostojącego obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 lit. g,
  - i) dla pasa do prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, symbol terenu KT, wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego, ustala się:
    - zakaz lokalizacji zabudowy, także obiektów małej architektury, sadzenia drzew, kopania dołów, utwardzania terenu, itp.,
    - dopuszczenie użytkowania terenu zgodnie z funkcją podstawową,
    - ustanawia się służebność gruntową w zakresie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki podziału terenu:
- a) wielkość wydzielanej działki minimum 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość wydzielanej działki minimum 20 m,
  - c) dopuszcza się łączenie działek wydzielonych liniami podziału wewnętrznego proponowanego,
  - d) na rysunku planu miejscowego wydziela się linią podziału wewnętrznego korytarz infrastruktury technicznej dla przebiegu sieci,
  - e) granice wydzielanych działek równoległe lub prostopadłe do drogi wewnętrznej We-61.KDW.48 w północnej części terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych We-61.KDL.44 i We-61.KDL.45 i drogi wewnętrznej We-61.KDW.48,
  - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;

## 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drogach We-61.KDL.44 i We-61.KDL.45 i korytarzu infrastruktury technicznej KT,
  - b) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61.MNU.28** o powierzchni 3,4372 ha:

## 1) Ustalenia funkcjonalne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - maksymalnie 19 działek,
- b) dopuszcza się lokalizację usług, funkcja usługowa (w budynku podstawowym, w formie dobudowy lub jako budynek wolnostojący) o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

## 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce z dopuszczeniem 1 budynku o funkcji usługowej,
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 10,0 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stonowana,
- c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 35° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy lub prostopadły do linii podziału wewnętrznego,
- d) ogrodzenia działek ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywoplotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,
- e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,
- f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki,
- g) linie zabudowy nieprzekraczalne:
  - od linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.44 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - minimum 15 m od krawędzi jezdni,
  - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.48 w odległości 6 m,
- h) dla zabudowy usługowej wolnostojącej, ustala się:
  - ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynku do 7,5 m, kolorystyka stonowana,
  - zakaz budowy więcej niż 1 obiektu usługowego na działce,
  - dla dachów obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 2 litera c,
  - dla budynku wolnostojącego obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 lit. g,

## i) dla korytarza infrastruktury technicznej, symbol terenu KT, wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego, ustala się:

- zakaz lokalizacji zabudowy, także obiektów małej architektury, sadzenia drzew, kopania dołów, utwardzania terenu, itp.,
- dopuszczenie użytkowania terenu zgodnie z funkcją podstawową,
- ustanawia się służebność gruntową w zakresie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;



- 3) zasady i warunki podziału terenu:
- wielkość wydzielanej działki minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - szerokość wydzielanej działki minimum 23 m,
  - dopuszcza się łączenie działek wydzielonych liniami podziału wewnętrznego proponowanego,
  - na rysunku planu miejscowego wydziela się linią podziału wewnętrznego korytarz infrastruktury technicznej dla przebiegu sieci,
  - granice wydzielanych działek równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.48 w części północnej i południowej;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- obsługa komunikacyjna z drogi publicznej We-61.KDL.44 i drogi wewnętrznej We-61.KDW.48,
  - zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drogach We-61.KDL.44, We-61.KDL.45 i korytarzu infrastruktury technicznej KT,
  - dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61. MNU.29** o powierzchni 0,9600 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - maksymalnie 7 działek,
  - dopuszcza się lokalizację usług, funkcja usługowa (w budynku podstawowym, w formie dobudowy lub jako budynek wolnostojący) o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce z dopuszczeniem 1 budynku o funkcji usługowej,
  - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 10,0 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stosowana,
  - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 35° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy lub prostopadły do drogi We-61.KDW48,
  - ogrodzenia działek ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywoplotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,
  - powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki,

- g) linie zabudowy nieprzekraczalne:
- od linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.44 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - minimum 15 m od krawędzi jezdni,
  - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.48 w odległości 6 m,
- h) dla zabudowy usługowej wolnostojącej, ustala się:
- ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynku do 7,5 m, kolorystyka stonowana,
  - zakaz budowy więcej niż 1 obiektu usługowego na działce,
  - dla dachów obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 2 litera c,
  - dla budynku wolnostojącego obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 lit. g;
- 3) zasady i warunki podziału terenu:
- a) wielkość wydzielanej działki minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość wydzielanej działki minimum 25 m,
  - c) dopuszcza się łączenie działek wydzielonych liniami podziału wewnętrznego proponowanego,
  - d) granice wydzielanych działek równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.48;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej We-61.KDW.48,
  - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drogach We-61.KDL.44 i We-61.KDW.48;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
6. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61. MNU.30** o powierzchni 1,4662 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - maksymalnie 7 działek,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług, funkcja usługowa (w budynku podstawowym, w formie dobudowy lub jako budynek wolnostojący) o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce z dopuszczeniem 1 budynku o funkcji usługowej,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 10,0 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 35° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy lub prostopadły do linii podziału wewnętrznego,
  - d) ogrodzenia działek ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywoplotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,

- e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki,
  - g) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.45 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - minimum 15 m od krawędzi jezdni,
    - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.48 w odległości 6 m,
  - h) dla zabudowy usługowej wolnostojącej, ustala się:
    - ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynku do 7,5 m, kolorystyka stonowana,
    - zakaz budowy więcej niż 1 obiektu usługowego na działce,
    - dla dachów obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 2 litera c,
    - dla budynku wolnostojącego obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 lit. g;
- 3) zasady i warunki podziału terenu:
- a) wielkość wydzielanej działki minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość wydzielanej działki minimum 25 m,
  - c) dopuszcza się łączenie działek wydzielonych liniami podziału wewnętrznego proponowanego,
  - d) granice wydzielanych działek równoległe lub prostopadłe do zachodniej granicy terenu elementarnego;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej We-61.KDW.48,
  - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drogach We-61.KDL.44, We-61.KDW.48;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych VIII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
7. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61.MNU.31** o powierzchni 6,9481 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - maksymalnie 34 działki,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług, funkcja usługowa (w budynku podstawowym, w formie dobudowy lub jako budynek wolnostojący) o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce z dopuszczeniem 1 budynku o funkcji usługowej,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 9,0 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 35° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy lub prostopadły do linii podziału wewnętrznego,

- d) ogrodzenia działek bez cokołów, ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywopłotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki,
  - g) linie zabudowy obowiązujące:
    - od linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.44 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - od zachodniej granicy terenu elementarnego, na działkach wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii brzegowej jeziora w odległości 15 m do 250 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - od drogi wewnętrznej We-61.KDW.49 w odległości 6 m,
    - od osi elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV w odległości nie mniejszej niż 7,5 m, ograniczenie dla lokalizacji zabudowy nie występuje po przebudowie linii na kablową ze zmianą jej przebiegu,
    - po przebudowie linii na kablową obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy granic działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) zakaz zabudowy skarpy, obowiązuje utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania roślinnością i stosowanie nowych nasadzeń roślin posiadających rozległy system korzeniowy z uwzględnieniem nie ograniczania widoczności na jezioro Wełtyńskie,
  - j) dla zabudowy usługowej wolnostojącej, ustala się:
    - ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynku do 6,5 m, kolorystyka stonowana,
    - zakaz budowy więcej niż 1 obiektu usługowego na działce,
    - dla dachów obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 2 litera c,
    - dla budynku wolnostojącego obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 lit. g,
    - dla obiektów dobudowanych do budynku zasadniczego dopuszcza się dachy płaskie zwieńczone tarasem na wysokości 2 kondygnacji,
  - k) istniejąca zabudowa do dalszego użytkowania, dla nowej zabudowy w obrębie działek zabudowanych obowiązują linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu:
- a) wielkość wydzielanej działki minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość wydzielanej działki minimum 25 m,
  - c) dopuszcza się łączenie działek wydzielonych liniami podziału wewnętrznego proponowanego,
  - d) wydzielenia istniejących działek budowlanych granicami geodezyjnymi pozostawia się bez zmian,
  - e) granice wydzielanych działek równoległe lub prostopadłe do linii podziału wewnętrznego;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej We-61.KDL.44,
  - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drogach We-61.KDL.44, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV do przebudowy na linie kablową,
  - b) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;

- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
8. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61.MNU.31a** o powierzchni 0,4311 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca istniejąca - maksymalnie 3 działki,
  - dopuszcza się uzupełnianie zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 2,
  - dopuszcza się lokalizację usług, funkcja usługowa (w budynku podstawowym, w formie dobudowy lub jako budynek wolnostojący) o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce z dopuszczeniem 1 budynku o funkcji usługowej,
  - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 9,0 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stonowana,
  - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 35° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy lub prostopadły do linii podziału wewnętrznego,
  - ogrodzenia działek bez cokołów, ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywopłotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,
  - powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki,
  - linie zabudowy obowiązujące:
    - od linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.44 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii brzegowej jeziora w odległości 15 m do 20 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - dla zabudowy usługowej wolnostojącej, ustala się:
    - ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynku do 6,5 m, kolorystyka stonowana,
    - zakaz budowy więcej niż 1 obiektu usługowego na działce,
    - dla dachów obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 2 litera c,
    - dla budynku wolnostojącego obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 lit. g,
    - dla obiektów dobudowanych do budynku zasadniczego dopuszcza się dachy płaskie zwieńczone tarasem na wysokości 2 kondygnacji;
- 3) zasady i warunki podziału terenu:
- wielkość wydzielanej działki minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - szerokość wydzielanej działki minimum 25 m,
  - wydzienienia istniejących działek budowlanych granicami geodezyjnymi pozostawia się bez zmian;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- obsługa komunikacyjna z drogi publicznej We-61.KDL.44,
  - zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drogach We-61.KDL.44,

- b) dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników na ścieki, po wykonaniu sieci w drodze We-61.KDL.44, ustala się wymóg przyłączenia do niej wszystkich obiektów;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- c) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
- d) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
9. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61.MNU.32** o powierzchni 1,4396 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - maksymalnie 8 działek,
- b) dopuszcza się lokalizację usług, funkcja usługowa (w budynku podstawowym, w formie dobudowy lub jako budynek wolnostojący) o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce z dopuszczeniem 1 budynku o funkcji usługowej,
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 9,0 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, ustala się obowiązki stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stonowana,
- c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 35° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy lub prostopadły do drogi We-61.KDW.46,
- d) ogrodzenia działek bez cokołów ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywopłotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,
- e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,
- f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki,
- g) linie zabudowy:
- obowiązujące, od linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.44 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - minimum 15 m od krawędzi jezdni,
  - nieprzekraczalne, od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.49 w odległości 6 m,
  - od linii brzegowej jeziora w odległości ca 500 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- h) dla zabudowy usługowej wolnostojącej, ustala się:
- ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynku do 6,5 m, kolorystyka stonowana,
  - zakaz budowy więcej niż 1 obiektu usługowego na działce,
  - dla dachów obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 2 litera c,
  - dla budynku wolnostojącego obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 lit. g,
  - dla obiektów dobudowanych do budynku zasadniczego dopuszcza się dachy płaskie zwieńczone tarasem na wysokości 2 kondygnacji;
- 3) zasady i warunki podziału terenu:
- a) wielkość wydzielanej działki minimum 1000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość wydzielanej działki minimum 30 m,
- c) dopuszcza się łączenie działek wydzielonych liniami podziału wewnętrznego proponowanego,

- d) wydzielenia istniejących działek budowlanych granicami geodezyjnymi pozostawia się bez zmian,
  - e) granice wydzielanych działek równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.49;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej We-61.KDL.44 i drogi wewnętrznej We-61.KDW.49,
  - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drogach We-61.KDL.44, i We-61. KDW.49;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych WII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
10. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61. MNU.33** o powierzchni 1,3404 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - maksymalnie 10 działek,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług, funkcja usługowa (w budynku podstawowym, w formie dobudowy lub jako budynek wolnostojący) o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce z dopuszczeniem 1 budynku o funkcji usługowej,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość do kalenicy dachu na działkach o spadku terenu do 5% - 9 m, na działkach o spadkach terenu powyżej 5% - do 11 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 35° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy lub prostopadły do drogi We-61.KDW.49,
  - d) ogrodzenia działek bez cokołów ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywopłotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki,
  - g) linie zabudowy:
    - obowiązujące, od linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.44 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - minimum 15 m od krawędzi jezdni,
    - nieprzekraczalne, od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.49 w odległości 6 m,
    - nieprzekraczalne, od rowu melioracyjnego (poza granicą planu) w odległości 10 m,
    - od linii brzegowej jeziora w odległości ca 500 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - h) dla zabudowy usługowej wolnostojącej, ustala się:
    - ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynku do 6,5 m, kolorystyka stonowana,

- zakaz budowy więcej niż 1 obiektu usługowego na działce,
- dla dachów obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 2 litera c,
- dla budynku wolnostojącego obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 lit. g,
- dla obiektów dobudowanych do budynku zasadniczego dopuszcza się dachy płaskie zwieńczone tarasem na wysokości 2 kondygnacji;

3) zasady i warunki podziału terenu:

- a) wielkość wydzielanej działki minimum 1000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość wydzielanej działki minimum 25 m,
- c) dopuszcza się łączenie działek wydzielonych liniami podziału wewnętrznego proponowanego,
- d) wydzielenia istniejących działek budowlanych granicami geodezyjnymi pozostawia się bez zmian,
- e) granice wydzielanych działek równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.49;

4) ustalenia komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej We-61.KDW.49,
- b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;

5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drogach We-61.KDL.44 i We-61.KDW.49;

6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:

- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
- b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;

7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych WII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;

8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

11. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61. MNU.34** o powierzchni 0,8038 ha:

1) Ustalenia funkcjonalne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - maksymalnie 5 działek,
- b) dopuszcza się lokalizację usług, funkcja usługowa (w budynku podstawowym, w formie dobudowy lub jako budynek wolnostojący) o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce z dopuszczeniem 1 budynku o funkcji usługowej,
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość do kalenicy dachu na działkach o spadku terenu do 5% - 9 m, na działkach o spadkach terenu powyżej 5% - do 11 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stonowana,
- c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 35° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej drogi We-61.KDW.49 w części północnej i południowej,
- d) ogrodzenia działek bez cokołów ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywopłotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,
- e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,



- f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki, nakazuje się urządzenie zieleni izolacyjnej w części zachodniej terenu elementarnego,
- g) linie zabudowy nieprzekraczalne:
- od linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.44 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - minimum 15 m od krawędzi jezdni,
  - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.49 w odległości 6 m,
  - od obniżenia terenowego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - od linii brzegowej jeziora w odległości ca 450 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- h) dla zabudowy usługowej wolnostojącej, ustala się:
- ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynku do 6,5 m, kolorystyka stonowana,
  - zakaz budowy więcej niż 1 obiektu usługowego na działce,
  - dla dachów obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 2 litera c,
  - dla budynku wolnostojącego obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 lit. g,
  - dla obiektów dobudowanych do budynku zasadniczego dopuszcza się dachy płaskie zwieńczone tarasem na wysokości 2 kondygnacji;
- 3) zasady i warunki podziału terenu:
- a) wielkość wydzielanej działki minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość wydzielanej działki minimum 30 m,
  - c) dopuszcza się łączenie działek wydzielonych liniami podziału wewnętrznego proponowanego,
  - d) wydzielenia istniejących działek budowlanych granicami geodezyjnymi pozostawia się bez zmian,
  - e) granice wydzielanych działek równoległe lub prostopadłe do drogi We-61.KDW.49 w części północnej i południowej;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- b) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej We-61.KDW.62,
  - c) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drogach We-61.KDL.44 i We-61.KDW.49;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
12. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61. MNU.35** o powierzchni 2,4284 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - maksymalnie 4 działki,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług, funkcja usługowa (w budynku podstawowym, w formie dobudowy lub jako budynek wolnostojący) o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce z dopuszczeniem 1 budynku o funkcji usługowej,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość do kalenicy dachu na działkach o spadku terenu do 5% - 9 m, na działkach o spadkach terenu powyżej 5% - do 11 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stonowana,

- c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 35° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej drogi We-61.KDW.49,
- d) ogrodzenia działek bez cokołów ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywopłotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,
- e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,
- f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki, nakazuje się urządzenie zieleni izolacyjnej w części zachodniej terenu elementarnego,
- g) zagospodarowanie terenu położonego między zachodnią linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy (od zachodu) związane z funkcją mieszkaniową jako ogrody warzywne, drzewa owocowe, zieleń ozdobna rodzima z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników i oczek wodnych, urządzeń sportowych oraz obiektów małej architektury, ciągi piesze z nawierzchnią przepuszczalną,
- h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
- od linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.44 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - minimum 15 m od krawędzi jezdni,
  - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.49 w odległości 6 m,
  - od obniżenia terenowego w zachodniej części terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - od linii brzegowej jeziora w odległości ca 400 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- i) dla zabudowy usługowej wolnostojącej, ustala się:
- ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynku do 6,5 m, kolorystyka stonowana,
  - zakaz budowy więcej niż 1 obiektu usługowego na działce,
  - dla dachów obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 2 litera c,
  - dla budynku wolnostojącego obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 lit. h,
  - dla obiektów dobudowanych do budynku zasadniczego dopuszcza się dachy płaskie zwieńczone tarasem na wysokości 2 kondygnacji;
- 3) zasady i warunki podziału terenu:
- a) wielkość wydzielanej działki minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość wydzielanej działki minimum 30 m,
  - c) dopuszcza się łączenie działek wydzielonych liniami podziału wewnętrznego proponowanego,
  - d) granice wydzielanych działek prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi We-61.KDW.49;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej We-61.KDW.49,
  - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drogach We-61.KDL.44 i We-61.KDW.49;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

13. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61.MN.36** o powierzchni 0,9272 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - maksymalnie 6 działek;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce z dopuszczeniem 1 budynku o jako zabudowa towarzysząca w ramach funkcji,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość do kalenicy dachu na działkach o spadku terenu do 5% - 9 m, na działkach o spadkach terenu powyżej 5% - do 11 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, dopuszcza się zabudowę wolnostojącą w głębi działek, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy symetryczne dwupołaciowe o kącie nachylenia połaci głównej od 40° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarn, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy do linii północ południe wydzielenia geodezyjnego działki,
  - d) ogrodzenia działek bez cokołów ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywopłotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 25% jej powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% powierzchni działki, nakazuje się urządzenie zieleni izolacyjnej od drogi publicznej We-61.KDL.44, drogi wewnętrznej We-61.KDW.50 oraz w części zachodniej terenu elementarnej,
  - g) linie zabudowy obowiązujące:
    - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.50 w odległości od 8 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.44 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - minimum 15 m od krawędzi jezdni,
    - od rowu melioracyjnego (poza granicą planu), obniżenia terenowego i pozostałe zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - od linii brzegowej jeziora w odległości ca 130 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - i) dla zabudowy towarzyszącej, ustala się:
    - ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynku do 6,5 m, kolorystyka stonowana,
    - zakaz budowy więcej niż 1 obiektu wolnostojącego na działce,
    - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 40° do 45° pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, dla obiektów dobudowanych do budynku zasadniczego dopuszcza się dachy płaskie zwieńczone tarasem na wysokości 2 kondygnacji, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy do linii północ południe wydzielenia geodezyjnego działki,
    - dla budynku wolnostojącego obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 lit. g i h;
- 3) zasady i warunki podziału terenu:
  - a) wielkość wydzielanej działki minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość wydzielanej działki minimum 25 m,
  - c) wydzielenia istniejących działek budowlanych granicami geodezyjnymi pozostawia się bez zmian z dopuszczeniem ich łączenia;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej We-61.KDW.50,
  - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;

- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drogach We-61.KDL.44 i We-61.KDW.50, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia na terenie We-61.MRt.39 po przeprowadzeniu badań hydrogeologicznych oraz lokalizację bezodpływowych zbiorników szczelnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, po wykonaniu sieci w drodze We-61.KDW.50 ustala się wymóg przyłączenia do niej wszystkich obiektów;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszarów cennych przyrodniczo - OC-42, obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
14. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61. MN.37** o powierzchni 0,4265 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - maksymalnie 4 działki;
  - 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce z dopuszczeniem 1 budynku o funkcji usługowej,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość do kalenicy dachu na działkach o spadku terenu do 5% - 9 m, na działkach o spadkach terenu powyżej 5% - do 11 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, dopuszcza się zabudowę wolnostojącą w głębi działek, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stonowana,
    - c) dachy symetryczne dwupołaciowe o kącie nachylenia połaci głównej od 40° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarn, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku prostopadły do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.50,
    - d) ogrodzenia działek ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywopłotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,
    - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 25% jej powierzchni,
    - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% powierzchni działki, nakazuje się urządzenie zieleni izolacyjnej od drogi publicznej We-61.KDL.44 i drogi wewnętrznej We-61.KDW.50,
    - g) linie zabudowy nieprzekraczalne:
      - od linii rozgraniczającej drogi We-61.KDW.50 w odległości 6 m,
      - od linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.44 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - minimum 15 m od krawędzi jezdni,
      - od linii brzegowej jeziora w odległości ca 170 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - h) dla zabudowy towarzyszącej, ustala się:
      - ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynku do 6,5 m, kolorystyka stonowana,
      - zakaz budowy więcej niż 1 obiektu wolnostojącego na działce,
      - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 40° do 45° pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, dla obiektów dobudowanych do budynku zasadniczego dopuszcza się dachy płaskie zwieńczone tarasem na wysokości 2 kondygnacji, kierunek kalenicy głównej budynku prostopadły lub równoległy do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.50,

- dla budynku wolnostojącego obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 lit. g;

- 3) zasady i warunki podziału terenu:
    - a) wielkość wydzielanej działki minimum 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość wydzielanej działki minimum 25 m,
    - c) wydzielenia istniejących działek budowlanych granicami geodezyjnymi pozostawia się bez zmian z dopuszczeniem ich łączenia;
  - 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej We-61.KDW.50,
    - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drogach We-61.KDL.44 i We-61.KDW.50, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia na terenie We-61.MRt.39 po przeprowadzeniu badań hydrogeologicznych oraz lokalizację bezodpływowych zbiorników szczelnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, po wykonaniu sieci w drodze We-61.KDW.50 ustala się wymóg przyłączenia do niej wszystkich obiektów;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
    - c) w granicach obszarów cennych przyrodniczo - OC-42, obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
15. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61. UT.38** o powierzchni 0,5601 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
    - a) zabudowa turystyczno - rekreacyjna, maksymalna ilość użytkowników 25,
    - b) na części terenu dopuszcza się lokalizację pola namiotowego;
  - 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa wolnostojąca jako zespół jednorodny architektonicznie i kolorystycznie,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, wysokość budynków do 6,0 m,
    - c) dachy symetryczne dwupołaciowe o kącie nachylenia połaci głównej od 40° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarn, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, usytuowanie szczytowo do drogi We-61.KDW.50, pokrycie dachów matowe, w dopuszczalnych kolorach: ceramiki, brązu, zieleni, szarości,
    - d) ogrodzenie terenu bez cokołów, wykonane z materiałów naturalnych lub żywoploty chronione siatką, od strony drogi We-61.KDW.50 wysokość w przedziale od 1,2 m do 1,3 m,
    - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,
    - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% powierzchni działki, nakazuje się urządzenie zieleni izolacyjnej w formie zieleni wysokiej od drogi We-61.KDW.50i wzdłuż zachodniej granicy terenu elementarnego, ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
    - g) linie zabudowy nieprzekraczalne:
      - od linii rozgraniczającej drogi We-61.KDW.50 w odległości 6 m,
      - od zachodniej linii rozgraniczającej terenu w odległości od 10 m do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

- pozostałe zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- od linii brzegowej jeziora w odległości ca 100 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

3) zasady i warunki podziału terenu:

- a) wielkość wydzielanej działki minimum 1000 m<sup>2</sup> z dostępem do drogi We-61.KDW.50,
- b) szerokość wydzielanej działki minimum 25 m,
- c) dopuszcza się łączenie działek wydzielonych liniami podziału wewnętrznego proponowanego,
- d) granice wydzielanych działek prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej We-61.KDW.50;

4) ustalenia komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej We-61.KDW.50,
- b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;

5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drogach We-61.KDL.44 i We-61.KDW.50, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia na terenie po przeprowadzeniu badań hydrogeologicznych oraz lokalizację bezodpływowych zbiorników szczelnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, po wykonaniu sieci w drodze We-61.KDW.50 ustala się wymóg przyłączenia do niej wszystkich obiektów;

6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:

- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
- b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
- c) w granicach obszarów cennych przyrodniczo - OC-42, obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;

7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;

8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

16. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **We-61.MRt.39** o powierzchni 2,1481 ha:

1) Ustalenia funkcjonalne: agroturystyczne gospodarstwo rolne o kierunku hodowli koni sportowych;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zespół zabudowy wolnostojącej,
- b) w zabudowie mieszkaniowej maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 10,0 m, dopuszcza się dominanty wysokościowe na powierzchni do 10% jej powierzchni zabudowy i wysokości nie przekraczającej 4 m od kalenicy dachu, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stonowana,
- c) dachy symetryczne dwupołaciowe o kącie nachylenia połaci głównej od 40° do 45° dopuszcza się stosowanie lukarn, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, dachówką cementową lub blachodachówką, kierunek kalenicy głównej budynku prostopadły lub równoległy do linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.44,
- d) ogrodzenie terenu bez cokołów, wykonane z materiałów naturalnych lub żywoploty chronione siatką, od strony drogi We-61.KDW.50 wysokość w przedziale od 1,2 m do 1,3 m,
- e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na terenie nie może przekraczać 30% jej powierzchni,
- f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki, nakazuje się urządzenie zieleni izolacyjnej od drogi publicznej We-61.KDL.44 i wzdłuż granicy z terenem We-61.MN.37, ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,

- g) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne, od linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.44 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - minimum 15 m od krawędzi jezdni,
  - od linii brzegowej jeziora w odległości ca 75 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- h) dla zabudowy uzupełniającej gospodarczej, ustala się:
- ilość kondygnacji nadziemnych do dwu kondygnacji, wysokość budynków do 7,0 m, kolorystyka stonowana,
  - dachy symetryczne dwupołaciowe, o kącie nachylenia połaci głównej minimum 30°, kierunek kalenicy głównej budynku prostopadły lub równoległy do linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDL.44,
  - dla budynków obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 lit. g;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej We-61.KDL.44,
  - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drogach We-61.KDL.44 i We-61.KDW.50, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia na terenie po przeprowadzeniu badań hydrogeologicznych oraz lokalizację bezodpływowych zbiorników szczelnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, po wykonaniu sieci w drodze We-61.KDW.50 ustala się wymóg przyłączenia do niej wszystkich obiektów;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszarów cennych przyrodniczo - OC-42, obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
17. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61. EE.40** - pow. 0,0140 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: urządzenia infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15/0,4 kV;
  - 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: gabaryty i sposób zagospodarowania terenu do utrzymania wg stanu istniejącego;
  - 3) Zasady i warunki podziału terenu: wydzielenie działki budowlanej granicami geodezyjnymi pozostawia się bez zmian, zakaz podziału;
  - 4) Ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej We-61.KDL.44;
  - 5) Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zasilanie elektroenergetyczną linią kablową 15 kV;
  - 6) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
    - c) w granicach obszarów cennych przyrodniczo - OC-42, obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

18. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61. EE.41** - pow. 0,0140 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) urządzenia infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15/0,4 kV,
  - b) korytarz infrastruktury technicznej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynku nie może przekraczać 6 m,
  - b) wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 3 m,
  - c) dach symetryczny dwuspadowy o nachyleniu połaci co najmniej 25°,
  - d) dopuszcza się stację typu kontenerowego lub innego małogabarytowego o wysokości nie przekraczającej 3 m,
  - e) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi publicznej We-61.KDL.44 w odległości 5 m,
  - h) dla pasa do prowadzenia infrastruktury technicznej, symbol terenu KT, wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego ustala się:
    - zakaz lokalizacji zabudowy, także obiektów małej architektury, sadzenia drzew, kopania dołów, utwardzania terenu itp.,
    - ustanawia się służebność drogową w zakresie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) Zasady i warunki podziału terenu:
  - a) zakaz podziału,
  - b) na rysunku planu miejscowego wydziela się liniami podziału wewnętrznego korytarz infrastruktury technicznej;
- 4) Ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej We-61.KDL.44;
- 5) Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zasilanie elektroenergetyczną linią kablową 15 kV;
- 6) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

19. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61. EE.42** - pow. 0,0140 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) urządzenia infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15/0,4 kV,
  - b) korytarz infrastruktury technicznej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynku nie może przekraczać 6 m,
  - b) wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 3 m,
  - c) dach symetryczny dwuspadowy o nachyleniu połaci co najmniej 25°,
  - d) dopuszcza się stację typu kontenerowego lub innego małogabarytowego o wysokości nie przekraczającej 3 m,
  - e) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi publicznej We-61.KDL.44 w odległości 4 m,
  - h) dla pasa do prowadzenia infrastruktury technicznej, symbol terenu KT, wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego ustala się:
    - zakaz lokalizacji zabudowy, także obiektów małej architektury, sadzenia drzew, kopania dołów, utwardzania terenu itp.,
    - ustanawia się służebność gruntową w zakresie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) Zasady i warunki podziału terenu:
  - a) zakaz podziału,
  - b) na rysunku planu miejscowego wydziela się liniami podziału wewnętrznego korytarz infrastruktury technicznej;



- 4) Ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej We-61.KDL.44;
- 5) Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zasilanie elektroenergetyczną linią kablową 15 kV;
- 6) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.  
20. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.ZN.43** - pow. 0,7350 ha:
  - 1) Ustalenia funkcjonalne:
    - a) tereny zieleni naturalnej, projektowany rezerwat przyrody „Storczykowe Łąki”,
    - b) rów melioracyjny,
    - c) istniejąca plaża trawiasta,
    - d) droga wewnętrzna;
  - 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, także o charakterze tymczasowym,
    - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
  - 3) Zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) Ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej We-61.KDW.50, ciągu pieszego We-61. KX.51 i istniejącej drogi wewnętrznej;
  - 5) Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zakaz budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 12 ust. 4;
  - 6) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1:
    - a) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
    - b) w granicach projektowanego rezerwatu przyrody RI „Storczykowe Łąki” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 1,
    - c) w granicach obszarów cennych przyrodniczo - OC-42, obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
  - 7) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.  
21. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.KDL.44** o powierzchni 1,7805 ha:
    - 1) Ustalenia funkcjonalne: droga publiczna kategorii gminnej klasy lokalnej relacji Wełtyń (ul. Polna) - Chwarstnica (ul. Kasztanowa);
    - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
    - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
    - 4) ustalenia komunikacyjne:
      - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 10,0 m - 20,0 m,
      - b) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, ciąg pieszo rowerowy, chodnik jednostronny;
    - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
      - a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
        - sieć wodociągowa o średnicy 80 mm,
        - elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV i 0,4 kV z dopuszczeniem przebudowy na kablową,
      - b) projektuje się:
        - sieć wodociągową o średnicy 90 - 110 mm,
        - sieć gazową o średnicy 25 - 125 mm,

- kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 - 0,3 m,
  - przepompownię ścieków,
  - rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 - 125 mm,
  - kanalizację deszczową o średnicy 0,3 - 0,5 m,
  - elektroenergetyczną linię kablową 15 kV i 0,4 kV;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
22. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.KDL.45** o powierzchni 0,6000 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga publiczna kategorii gminnej klasy lokalnej relacji Wełtyń (ul. Polna) - Gardno;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 16,0 m - 29,0 m,
  - b) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodnik jednostronny;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
    - sieć wodociągowa o średnicy 80 mm,
  - b) projektuje się:
    - sieć wodociągową o średnicy 90 - 110 mm,
    - sieć gazową o średnicy 25 - 90 mm,
    - kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 - 0,3 m,
    - kanalizację deszczową o średnicy 0,3 - 0,5 m,
    - elektroenergetyczną linię kablową 15 kV i 0,4 kV;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
23. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.KDW.46** o powierzchni 0,4323 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) droga wewnętrzna w strefie zamieszkania,
  - b) dwa place manewrowe o wymiarach 15 m x 15 m;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - ciąg pieszo jezdny bez wydzielania jezdni,
  - b) wykonanie dwu zjazdów z drogi publicznej We-61.KDL.45,
  - c) nawierzchnia przepuszczalna;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu: elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV z dopuszczeniem przebudowy na linię kablową,

b) projektuje się:

- sieć wodociągową o średnicy 90 mm,
- sieć gazową o średnicy 25 - 90 mm,
- kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 m,
- kanalizację deszczową o średnicy 0,3 m,
- elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV;

- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

24. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.KDW.47** o powierzchni 0,0590 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga wewnętrzna w strefie zamieszkania;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - ciąg pieszo jezdny bez wydzielania jezdni,
  - b) wykonanie jednego zjazdu z drogi publicznej We-61.KDL.44,
  - c) nawierzchnia przepuszczalna;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: projektuje się:
  - a) sieć wodociągową o średnicy 90 mm,
  - b) sieć gazową o średnicy 25 - 90 mm,
  - c) kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 m,
  - d) kanalizację deszczową o średnicy 0,3 m,
  - d) elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

25. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.KDW.48** o powierzchni 0,6842 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga wewnętrzna w strefie zamieszkania;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - ciąg pieszo jezdny bez wydzielania jezdni,
  - b) wykonanie dwu zjazdów z dróg publicznych We-61.KDL.44 i We-61.KDL.45,
  - c) nawierzchnia przepuszczalna;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: projektuje się:
  - a) sieć wodociągową o średnicy 90 mm,
  - b) sieć gazową o średnicy 25 - 90 mm,
  - c) kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 m,
  - d) kanalizację deszczową o średnicy 0,3 m,
  - d) elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV;

- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych WII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

26. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.KDW.49** o powierzchni 0,7197 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga wewnętrzna w strefie zamieszkania;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - ciąg pieszo jezdny bez wydzielania jezdni,
  - b) wykonanie 4 zjazdów z drogi gminnej We-61.KDL.44,
  - c) nawierzchnia przepuszczalna;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: projektuje się:
  - a) sieć wodociągową o średnicy 90 mm,
  - b) sieć gazową o średnicy 25 - 90 mm,
  - c) kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 m,
  - d) rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 mm,
  - e) przepompownie ścieków,
  - f) kanalizację deszczową o średnicy 0,3 m,
  - g) elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych WII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

27. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.KDW.50** o powierzchni 0,1712 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) droga wewnętrzna w strefie zamieszkania,
  - b) plac manewrowy o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - ciąg pieszo jezdny bez wydzielania jezdni,
  - b) wykonanie jednego zjazdu z drogi gminnej We-61.KDL.44,
  - c) nawierzchnia przepuszczalna;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: projektuje się:
  - a) sieć wodociągową o średnicy 90 mm,
  - b) sieć gazową o średnicy 25 - 90 mm,

- c) kanalizację sanitarną o średnicy do 0,2 m,
  - d) rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 mm,
  - e) przepompownię ścieków,
  - f) kanalizację deszczową o średnicy 0,3 m,
  - g) elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

28. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.5KX.51** o powierzchni 0,0524 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: ciąg pieszy;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 3 m,
  - b) nawierzchnia przepuszczalna;
- 5) Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci inżynierskich;
- 6) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszarów cennych przyrodniczo - OC-42, obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

**§ 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych o powierzchni 0,9340 ha w zakresie załącznika nr **1b** (rysunek planu miejscowego w skali 1:1000).

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61.MNU.52** o powierzchni 0,5055 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - maksymalnie 3 działki,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług, funkcja usługowa (w budynku podstawowym, w formie dobudowy lub jako budynek wolnostojący) o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce z dopuszczeniem 1 budynku o funkcji usługowej,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 10,0 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stosowana,

- c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 35° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy lub prostopadły do drogi We-61.KDW.54,
- d) ogrodzenia działek bez cokołów ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywopłotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,
- e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,
- f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki, nakazuje się urządzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej i zachodniej granicy terenu elementarnego, ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
- g) linie zabudowy nieprzekraczalne:
- od osi elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV w odległości nie mniejszej niż 7,5 m, ograniczenie dla lokalizacji zabudowy nie występuje po przebudowie linii na kablową ze zmianą jej przebiegu,
  - po przebudowie linii na kablową obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi We-61.KDW.54 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną We-61.KDW.54 w odległości od 5 m do 8 m - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - od linii brzegowej jeziora w odległości od 25 m do 45 m - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - od granicy projektowanego Rezerwatu Przyrody faunistyczno - folklorystycznego „Storczykowe Łąki” w odległości minimum 10 m,
  - od rowu melioracyjnego (poza granicą planu) w odległości od 10 m do 30 m,
- h) dla zabudowy usługowej wolnostojącej ustala się:
- ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynku do 6,5 m, kolorystyka stonowana,
  - zakaz budowy więcej niż 1 obiektu usługowego na działce,
  - dla dachów obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 2 litera c,
  - dla obiektów dobudowanych do budynku zasadniczego dopuszcza się dachy płaskie zwieńczone tarasem na wysokości 2 kondygnacji,
  - dla budynku wolnostojącego obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 litera g;
- 3) zasady i warunki podziału terenu:
- a) wydzielenia istniejących działek budowlanych granicami geodezyjnymi pozostawia się bez zmian poza wydzieleniem terenu pod plac manewrowy i poszerzenie drogi wewnętrznej We-61.KDW.54,
- b) dopuszcza się łączenie działek;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ul. Gryfińskiej (poza granicą planu) drogą wewnętrzną We-61.KDW.54,
- b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drodze wewnętrznej We-61.KD.54, dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników szczelnych, po wykonaniu sieci w drodze We-61.KD.54, ustala się wymóg przyłączenia do niej wszystkich obiektów; dopuszcza się przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na linie kablowe;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;

- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61.MNU.53** o powierzchni 0,3963 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - maksymalnie 2 działki,
  - dopuszcza się lokalizację usług, funkcja usługowa (w budynku podstawowym, w formie dobudowy lub jako budynek wolnostojący) o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce z dopuszczeniem 1 budynku o funkcji usługowej,
  - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 10,0 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stonowana,
  - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 35° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy lub prostopadły do drogi We-61.KDW.54,
  - ogrodzenia działek bez cokołów ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywopłotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,
  - powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki, nakazuje się urządzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej i wschodniej granicy terenu elementarnego, ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną We-61.KDW.54 w odległości od 5 m do 10 m - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - od linii brzegowej jeziora w odległości od 25 m do 60 m - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - od granicy projektowanego Rezerwatu Przyrody faunistyczno - folklorystycznego „Storczykowe Łąki” w odległości minimum 10 m,
  - dla zabudowy usługowej wolnostojącej, ustala się:
    - ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynku do 6,5 m, kolorystyka stonowana,
    - zakaz budowy więcej niż 1 obiektu usługowego na działce,
    - dla dachów obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 2 litera c,
    - dla obiektów dobudowanych do budynku zasadniczego dopuszcza się dachy płaskie zwieńczone tarasem na wysokości 2 kondygnacji,
    - dla budynku wolnostojącego obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 litera g;
- 3) zasady i warunki podziału terenu:
- minimalna wielkość wydzielanej działki 2000 m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu działki 25 m,
  - dopuszcza się łączenie działek,
  - wydzielenie terenu pod plac manewrowy i poszerzenie drogi wewnętrznej We-61.KDW.54;

- 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ul. Gryfińskiej (poza granicą planu) drogą wewnętrzną We-61.KDW.54,
    - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drodze wewnętrznej We-61.KD.54, dopuszcza się oraz lokalizację bezodpływowych zbiorników szczelnych, po wykonaniu sieci w drodze We-61.KD.54, ustala się wymóg przyłączenia do niej wszystkich obiektów;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
3. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.KDW.54** o powierzchni 0,0434 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) droga wewnętrzna w strefie zamieszkania,
  - b) plac manewrowy o wymiarach 15 m x 15 m;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m - ciąg pieszo jezdny bez wydzielania jezdni,
  - b) nawierzchnia przepuszczalna;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
    - sieć wodociągowa o średnicy 90 mm,
  - b) projektuje się:
    - sieć wodociągową o średnicy 90 mm,
    - sieć gazową o średnicy 25 - 90 mm,
    - kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 m,
    - kanalizację deszczową o średnicy 0,3 m,
    - elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych o powierzchni 4,1729 ha (w tym powierzchnia 3,4660 ha ujęta w powierzchni jeziora Wełtyńskiego) w zakresie **załącznika nr 1c** (rysunek planu miejscowego w skali 1:1000).

1. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.US.55** - pow. 0,7913 ha (w tym powierzchnia 0,1150 ha ujęta w powierzchni jeziora Wełtyńskiego):

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) tereny sportowo rekreacyjne z zielenią towarzyszącą - inwestycja celu publicznego,
  - b) lokalizacja obiektu sanitarno socjalnego o charakterze publicznym,
  - c) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych związanych z funkcją podstawową terenu,
  - d) wybieg i toaleta dla psów;



- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa związana z obsługą terenów sportowo rekreacyjnych i plaży w formie zabudowy wolnostojącej lub grupowanej w zespoły,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków 2, w tym druga wyłącznie w poddaszu, wysokość budynku do kalenicy do 9,0 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci od 35° do 50°, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina, kalenice równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej ul. Wirowskiej (poza obszarem objętym planem miejscowym),
  - d) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na terenie elementarnym nie może przekraczać 3% jego powierzchni,
  - e) powierzchnia terenowych obiektów sportowych (boiska, place gier itp.) nie może przekraczać 27% powierzchni terenu elementarnego,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% powierzchni terenu elementarnego,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - od linii rozgraniczającej ul. Wirowskiej w odległości 6 m,
    - od południa i wschodu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - h) wprowadza się zakaz:
    - sytuowania zabudowy na rzędnej poniżej 26,00 m n. p. m,
    - podpiwniczenia obiektów budowlanych,
    - wygradzania terenu elementarnego, poza ogrodzeniem zewnętrznym, ogrodzenia placów gier wewnątrz terenu stosownie do potrzeb,
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z podstawową funkcją terenu, takich jak ławki, stoliki, wiaty w powiązaniu z ciągami pieszymi,
  - f) wskazuje się proponowany przebieg głównych ciągów pieszych, dla ciągów pieszych ustala się:
    - szerokość 1,8 m i 2,4 m z dopuszczeniem poszerzeń, placyków,
    - podstawowy rodzaj nawierzchni deski kompozytowe układane na konstrukcji nośnej lub odpowiednio ukształtowania podłoża gruntowego,
    - uwzględnienie potrzeb ludzi starszych i niepełnosprawnych,
    - wytyczenie ścieżki dydaktycznej wraz z platformą widokową;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej ul. Wirowskiej,
  - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w ul. Wirowskiej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - b) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV do skablowania,
  - c) zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych,
  - d) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Weltyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego rezerwatu przyrody „Storczykowe Łąki” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 1,
  - c) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,

d) w granicach obszarów cennych przyrodniczo - OC-42, obejmujących teren elementarny oprócz terenu projektowanego rezerwatu, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;

7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;

8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

2. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.UTp.56** - pow. 1,5400 ha (w tym powierzchnia 1,5100 ha ujęta w powierzchni jeziora Wełtyńskiego):

1) Ustalenia funkcjonalne:

a) plaża piaszczysto trawiasta - inwestycja celu publicznego,

b) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych związanych z funkcją podstawową terenu (boisko piłki plażowej z trybunami ziemnymi itp.);

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy,

b) niezbędne wykonanie badań geologicznych i hydrogeologicznych oraz analizy ekonomicznej określającej zasady racjonalnego zagospodarowania terenu,

c) powierzchnia terenowych obiektów sportowych wraz z trybunami (boiska piłki plażowej, place gier itp.) nie może przekraczać 4% powierzchni terenu elementarnego,

d) ciągi piesze i zejścia na plażę z uwzględnieniem potrzeb ludzi starszych i niepełnosprawnych;

3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału terenu;

4) ustalenia komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej ul. Wirowskiej,

b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;

5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:

a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,

b) w granicach projektowanego rezerwatu przyrody „Storczykowe Łąki” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 1,

c) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,

d) w granicach obszarów cennych przyrodniczo - OC-42, obejmujących teren elementarny oprócz terenu projektowanego rezerwatu, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;

7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;

8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

3. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.ZN.57** - pow. 0,2350 ha (powierzchnia ujęta w powierzchni jeziora Wełtyńskiego):

1) Ustalenia funkcjonalne:

a) zieleń naturalna,

b) ciąg pieszy z platformą widokową;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy i lokalizacji urządzeń reklamowych,

b) wskazuje się proponowany przebieg ciągu pieszego z platformą widokową,

c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 90% powierzchni terenu elementarnego;

3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;

4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej ul. Wirowskiej;

5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

## 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:

- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7,
- b) w granicach projektowanego rezerwatu przyrody „Storczykowe Łąki” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1, ust. 3, pkt 1,
- c) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
- d) w granicach obszarów cennych przyrodniczo - OC-42, obejmujących teren elementarny oprócz terenu projektowanego rezerwatu, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;

7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;

8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

4. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.KW.58** - pow. 0,4356 ha (powierzchnia ujęta w powierzchni jeziora Wełtyńskiego):

## 1) Ustalenia funkcjonalne:

- a) tereny komunikacji wodnej - przystań wodna, inwestycja celu publicznego,
- b) dopuszcza się funkcję uzupełniającą w postaci usług komercyjnych związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz lokalu mieszkalnego o charakterze służbowym;

## 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa związana z komunikacją wodną oraz obsługą ruchu turystycznego w formie zabudowy wolnostojącej lub grupowanej w zespoły,
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków 2, w tym druga wyłącznie w poddaszu, wysokość budynku do kalenicy do 9,0 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stonowana,
- c) dachy symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci od 35° do 50°, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina, kalenice równoległe do wschodniej i zachodniej linii rozgraniczającej terenu elementarnego,
- d) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na terenie elementarnym nie może przekraczać 35% jego powierzchni,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- f) wprowadza się zakaz:
  - sytuowania zabudowy na rzędnej poniżej 26,00 m n. p. m,
  - podpiwniczenia obiektów budowlanych,
  - wygradzania terenu elementarnego, poza ogrodzeniem zewnętrznym,
- g) powierzchnia lokalu mieszkalnego o charakterze służbowym nie może przekroczyć powierzchni 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału terenu;

## 4) ustalenia komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej ul. Wirowskiej,
- b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;

## 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w ul. Wirowskiej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
- b) zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych,
- c) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy;

## 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:

- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,

- b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
- c) w granicach obszarów cennych przyrodniczo - OC-42, obejmujących teren elementarny, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

5. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.KS.59** - pow. 0,1410 ha (powierzchnia ujęta w powierzchni jeziora Wełtyńskiego):

- 1) Ustalenia funkcjonalne: parking;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: maksymalnie 40 miejsc postojowych, w tym przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, nawierzchnia utwardzona stabilizowana ze spadkiem zapewniającym spływ wody;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej ul. Wirowskiej;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszarów cennych przyrodniczo - OC-42, obejmujących teren elementarny, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

6. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.ZP.60** - pow. 0,2860 ha (powierzchnia ujęta w powierzchni jeziora Wełtyńskiego):

- 1) Ustalenia funkcjonalne: tereny zieleni urządzonej trawiastej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) sposób urządzenia i gatunki zieleni winne uwzględniać zwiększoną aktywność użytkową terenu,
  - b) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, także o charakterze tymczasowym,
  - c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej ul. Wirowskiej;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszarów cennych przyrodniczo - OC-42, obejmujących teren elementarny, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

7. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.ZN.61** - pow. 0,7440 ha (powierzchnia ujęta w powierzchni jeziora Wełtyńskiego):

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) zielen naturalna,
  - b) ciąg pieszy i miejsca piknikowe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy i lokalizacji urządzeń reklamowych,
  - b) wskazuje się proponowany przebieg ciągu pieszego,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 95% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej ul. Wirowskiej;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszarów cennych przyrodniczo - OC-42, obejmujących teren elementarny, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę zerową.

**§ 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych o powierzchni 1,0277 ha (w tym powierzchnia 0,1300 ha ujęta w powierzchni jeziora Wełtyńskiego) w zakresie **załącznika nr 1d** (rysunek planu miejscowego w skali 1:1000).

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61.UT,UTP.62** o powierzchni 0,4930 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) zabudowa turystyczno - rekreacyjna, budynki przeznaczone do wypoczynku rodzinnego, maksymalnie 4 działki,
  - b) dopuszcza się zamiennie lokalizację zabudowy pensjonatowej, maksymalnie 2 działki;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 10,0 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stosowana,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 35° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy lub prostopadły do północnej granicy terenu elementarnego,
  - d) ogrodzenia działek ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywoplotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,

- e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70% powierzchni działki, zakaz wycinki istniejącego zadrzewienia oprócz cięć pielęgnacyjnych, dopuszcza się uzasadnione wycinki drzew po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - g) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od północnej granicy terenu elementarnego stanowiącej linię rozgraniczającą projektowanej drogi wewnętrznej (poza granicą planu) w odległości 5 m,
    - od linii brzegowej jeziora zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu:
- a) wielkość wydzielanej działki:
    - dla zabudowy rekreacji indywidualnej minimum 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy pensjonatowej minimum 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość wydzielanej działki minimum 15 m,
  - c) granice wydzielanych działek równoległe i prostopadłe do północnej i południowej granicy terenu elementarnego;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej (poza granicą planu) projektowaną drogą wewnętrzną (poza granicą planu z kierunku północnego),
  - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7,
  - c) drogi wewnątrz terenu elementarnego kształtowane stosownie do potrzeb o szerokości 8 m;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drodze wewnętrznej We-61.KDD.64 i We-61.KT.65 oraz drogach poza granicą planu, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia na terenie po przeprowadzeniu badań hydrogeologicznych oraz lokalizację bezodpływowych zbiorników szczelnych, po wykonaniu sieci w drodze We-61.KDD.64 i We-61.KT.65 oraz drogach poza granicą planu, ustala się wymóg przyłączenia do niej wszystkich obiektów;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych VIII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **We-61.UT.63** o powierzchni 0,3025 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) zabudowa turystyczno - rekreacyjna, budynki przeznaczone do wypoczynku rodzinnego, maksymalnie 3 działki,
  - b) istniejąca zabudowa turystyczno - rekreacyjna (2 budynki) do dalszego użytkowania;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek na działce,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 10,0 m, garaże i pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian, kolorystyka stosowana,

- c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 35° do 45°, dopuszcza się stosowanie lukarn, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy lub prostopadły do północnej granicy terenu elementarnego,
  - d) ogrodzenia działek ogrodzeniami trwałymi z materiałów naturalnych lub żywoplotów chronionych siatką, o wysokości od frontu działki nie przekraczającej 1,3 m od poziomu terenu, wyklucza się ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych, poza częścią frontową działki dopuszcza się siatkę ogrodzeniową,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70% powierzchni działki, zakaz wycinki istniejącego zadrzewienia oprócz cięć pielęgnacyjnych, dopuszcza się uzasadnione wycinki drzew po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - g) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej drogi publicznej We-61.KDD.64 w odległości 5 m,
    - od linii brzegowej jeziora zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu:
- a) wydzielenia istniejących działek budowlanych granicami geodezyjnymi pozostawia się bez zmian,
  - b) dopuszcza się łączenie działek;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ul. Leśnej (poza granicą planu) drogą publiczną We-61.KDD.64,
  - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w drodze wewnętrznej We-61.KDD.64 i We-61.KT.65, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia na terenie po przeprowadzeniu badań hydrogeologicznych oraz lokalizację bezodpływowych zbiorników szczelnych, po wykonaniu sieci w drodze We-61.KDD.64 i We-61.KT.65, ustala się wymóg przyłączenia do niej wszystkich obiektów; sieć wodociągowa, elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych WIII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
3. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.KDD.64** o powierzchni 0,1922 ha (w tym powierzchnia 0,0900 ha ujęta w powierzchni jeziora Wełtyńskiego):
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) droga publiczna dojazdowa w strefie zamieszkania,
  - b) plac manewrowy zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: wydzielenie granicami geodezyjnymi pozostawia się bez zmian;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m - ciąg pieszo jezdny bez wydzielenia jezdni,
  - b) nawierzchnia przepuszczalna;

- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
      - sieć wodociągowa z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
      - elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
    - b) projektuje się:
      - sieć wodociągową o średnicy 90 mm,
      - kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 m,
      - przepompownia ścieków,
      - rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 - 90 mm,
      - elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych VIII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
4. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.KT.65** o powierzchni 0,0400 ha (powierzchnia ujęta w powierzchni jeziora Wełtyńskiego):
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
    - a) ciąg pieszo rowerowy,
    - b) korytarz infrastruktury technicznej;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) obsługa z drogi publicznej We-61.KDD.64 i projektowanej drogi wewnętrznej wzdłuż północnej granicy terenu elementarnego (poza granicą planu),
    - b) ciąg pieszo rowerowy;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
      - sieć wodociągowa z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
      - elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
    - b) projektuje się:
      - sieć wodociągową o średnicy 90 mm,
      - kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 m,
      - rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 - 90 mm,
      - elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych VIII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.



§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych o powierzchni 21,3918 ha w zakresie załącznika nr 1e (rysunek planu miejscowego w skali 1:1000).

1. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.UT.66** o powierzchni 0,8157 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
    - a) teren zabudowy turystyczno rekreacyjnej w formie zespołu domków letniskowych,
    - b) dopuszcza się przebudowę, budowę, rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 2,
    - c) wskaźnik gęstości zaludnienia brutto nie może przekroczyć 100 osób na 1 ha terenu ośrodka rekreacyjnego o powierzchni 0,9987 ha;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się grupowanie domków w szeregi do 4 jednostek,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 7 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
    - c) dachy symetryczne dwu spadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
    - d) zakaz grodzenia wewnątrz terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
    - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami nie może przekraczać 20% powierzchni terenu,
    - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70% jego powierzchni,
    - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
    - h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
      - w odległości 12 m od ściany lasu,
      - pozostałe po liniach rozgraniczających teren elementarny;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna ciągami pieszymi kształtowanymi stosownie do potrzeb;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną poprzez Wyspę Kaczą,
    - b) na okres przejściowy dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z agregatów prądotwórczych,
    - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II ustalenia ogólne § 13 i § 17,
    - d) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
    - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC 42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
2. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.US,U.67** o powierzchni 0,1830 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
    - a) tereny usługowe związane z ośrodkiem rekreacyjnym,
    - b) tereny sportowo rekreacyjne,
    - c) dopuszcza się przebudowę, budowę, rozbudowę istniejącego budynku oraz zabudowę związaną z funkcją terenu z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 2,

- d) dopuszcza się przeznaczenie 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego na mieszkanie funkcyjne,  
e) lokalizacja ustępu publicznego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla zabudowy usługowej ustala się:
- zabudowa wolnostojąca,
  - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 7,5 m, ustala się obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - dachy dwu spadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 20° do 45°, dopuszcza się lukarny na szerokości nie przekraczającej 1/3 szerokości elewacji, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachów matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
- b) dla zabudowy związanej z terenem sportowo rekreacyjnym ustala się:
- zabudowa w formie wolnostojącej lub grupowanej w zespoły,
  - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynków do 6 m, obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
- c) zakaz grodzenia wewnątrz terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,  
d) powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 15% powierzchni terenu elementarnego,  
e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70% powierzchni terenu elementarnego,  
f) linie zabudowy nieprzekraczalne przebiegają po liniach rozgraniczających terenu elementarnego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna ciągami pieszymi kształtowanymi stosownie do potrzeb;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną poprzez Wyspę Kaczą,
  - b) na okres przejściowy dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z agregatów prądotwórczych,
  - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II ustalenia ogólne § 13 i § 17,
  - d) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC 42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
3. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.UT.68** o powierzchni 1,1331 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) teren zabudowy turystyczno rekreacyjnej w formie zespołu domków letniskowych,
  - b) dopuszcza się przebudowę, budowę, rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 2,
  - c) wskaźnik gęstości zaludnienia brutto nie może przekroczyć 68 osób na 1 ha terenu ośrodka rekreacyjnego o powierzchni 1,4721 ha;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się grupowanie domków w szeregi do 4 jednostek,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 7 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
    - c) dachy symetryczne dwu spadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
    - d) zakaz grodzenia wewnątrz terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
    - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami nie może przekraczać 15% powierzchni terenu,
    - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70% jego powierzchni,
    - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
    - h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
      - w odległości 12 m od ściany lasu,
      - pozostałe po liniach rozgraniczających teren elementarny;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna ciągami pieszymi kształtowanymi stosownie do potrzeb;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa poprzez Wyspę Kaczą,
    - b) na okres przejściowy dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z agregatów prądotwórczych,
    - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II ustalenia ogólne § 13 i § 17,
    - d) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
    - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC 42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
4. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.U.69** o powierzchni 0,0750 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
    - a) tereny usługowe związane z ośrodkiem turystyczno rekreacyjnym,
    - b) dopuszcza się przebudowę, budowę, rozbudowę istniejącego budynku lub budowę nowego z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 2,
    - c) dopuszcza się przeznaczenie 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego na mieszkanie funkcyjne,
    - d) lokalizacja ustępu publicznego;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 7,5 m, ustala się obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,

- c) dachy dwu spadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 20° do 45°, dopuszcza się lukarny na szerokości nie przekraczającej 1/3 szerokości elewacji, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachów matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
  - d) zakaz grodzenia wewnątrz terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
  - e) powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 30% powierzchni terenu elementarnego,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni terenu elementarnego,
  - g) linie zabudowy nieprzekraczalne przebiegają po liniach rozgraniczających terenu elementarnego,
  - h) zagospodarowanie skarpy zielenią niską i średniowysoką tworzącą rozległy system korzeniowy w sposób nie ograniczający widoczności na jezioro Wełtyńskie;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna ciągami pieszymi kształtowanymi stosownie do potrzeb;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu w skali 1:5000 symbolem Wi-61.KD.29 poprzez Wyspę Kaczę,
  - b) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II ustalenia ogólne § 13 i § 17,
  - c) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC 42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
5. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61. US.70** o powierzchni 0,2640 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) tereny sportowo rekreacyjne,
  - b) plaża trawiasta,
  - c) dopuszcza się zabudowę związaną z podstawową funkcją terenu,
  - d) lokalizacja ustępu publicznego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w formie wolnostojącej lub grupowanej w zespoły,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynków do 6 m, obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
  - d) zakaz grodzenia wewnątrz terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na terenie nie może przekraczać 5% jego powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% powierzchni terenu,
  - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,

- h) linie zabudowy nieprzekraczalne przebiegają po liniach rozgraniczających terenu elementarnego,
  - i) zagospodarowanie skarpy zielenią niską i średniowysoką tworzącą rozległy system korzeniowy w sposób nie ograniczający widoczności na jezioro Wełtyńskie;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna ciągami pieszymi kształtowanymi stosownie do potrzeb,
  - b) zapewnienie przejścia proponowanym ciągiem pieszym wzdłuż jeziora;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC 42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
6. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.UT.71** o powierzchni 0,5200 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) teren zabudowy turystyczno rekreacyjnej w formie zespołu domków letniskowych,
  - b) dopuszcza się przebudowę, budowę, rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 2,
  - c) wskaźnik gęstości zaludnienia brutto nie może przekroczyć 75 osób na 1 ha terenu ośrodka rekreacyjnego o powierzchni 0,6700 ha;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się grupowanie domków w szeregi do 4 jednostek,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 7 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy symetryczne dwu spadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
  - d) zakaz grodzenia wewnątrz terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami nie może przekraczać 15% powierzchni terenu,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70% jego powierzchni,
  - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - w odległości 12 m od ściany lasu,
    - pozostałe po liniach rozgraniczających teren elementarny;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna ciągami pieszymi kształtowanymi stosownie do potrzeb,
  - b) zapewnienie przejścia proponowanym ciągiem pieszym wzdłuż jeziora;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną poprzez Wyspę Kaczą,
  - b) na okres przejściowy dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z agregatów prądotwórczych,

- c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II ustalenia ogólne § 13 i § 17,
  - d) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 2,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC 42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
7. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61. US,U.72** o powierzchni 0,1500 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) tereny usługowe związane z ośrodkiem turystyczno rekreacyjnym,
  - b) tereny sportowo rekreacyjne,
  - c) dopuszcza się zabudowę związaną z podstawową funkcją terenu,
  - d) dopuszcza się przeznaczenie 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego na mieszkanie funkcyjne,
  - e) lokalizacja ustępu publicznego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla zabudowy usługowej ustala się:
    - zabudowa wolnostojąca,
    - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 7,5 m, ustala się obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
    - dachy dwu spadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 20° do 45°, dopuszcza się lukarny na szerokości nie przekraczającej 1/3 szerokości elewacji, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachów matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
  - b) dla zabudowy związanej z terenem sportowo rekreacyjnym ustala się:
    - zabudowa w formie wolnostojącej lub grupowanej w zespoły,
    - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynków do 6 m, obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
    - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
  - c) zakaz grodzienia wewnątrz terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
  - d) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na terenie nie może przekraczać 10% jego powierzchni,
  - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70% powierzchni terenu,
  - f) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - g) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - w odległości 12 m od ściany lasu,
    - pozostałe po liniach rozgraniczających teren elementarny;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;

- 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna ciągami pieszymi kształtowanymi stosownie do potrzeb,
    - b) zapewnienie przejścia proponowanym ciągiem pieszym wzdłuż jeziora;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną poprzez Wyspę Kaczą,
    - b) na okres przejściowy dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z agregatów prądotwórczych,
    - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II ustalenia ogólne § 13 i § 17,
    - d) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
    - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC 42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
8. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61. ZL.73** o powierzchni 18,2510 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
    - a) tereny lasów ochronnych, gospodarka leśna,
    - b) ciągi piesze,
    - c) korytarze infrastruktury technicznej;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie wg planów urządzania lasów,
    - b) zakaz zabudowy, z wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: w dostosowaniu do potrzeb gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
  - 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna przeprawą przez jezioro Wełtyńskie z Wełtynia, na terenie drogami leśnymi,
    - b) przebieg ciągów pieszych wykazany na rysunku planu miejscowego jest proponowany, ustala się ich prowadzenie w sposób zapewniający maksymalną ochronę drzewostanu;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w istniejących drogach leśnych i proponowanych ciągach pieszych dla obsługi ośrodków rekreacyjnych;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
    - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC 42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych o powierzchni 4,5122 ha w zakresie **załącznika nr 1f** (rysunek planu miejscowego w skali 1:1000).

1. Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **We-61.UT.74** - pow. 0,3444 ha, **We-61.UT.75** - pow. 0,1020 ha, **We-61.UT.76** - pow. 0,2651 ha, **We-61.UT.77** - pow. 0,5000 ha, **We-61.UT.78** - pow. 0,0200 ha o łącznej powierzchni 1,2315 ha:

1) Ustalenia funkcjonalne:

- a) tereny zabudowy turystyczno - rekreacyjnej w formie zespołu domków letniskowych,
- b) na terenie We-61.UT.76 dopuszcza się wydzielenie terenu na zabudowę związaną z przechowaniem sprzętu wodnego,
- c) wskaźnik gęstości zaludnienia brutto dotyczący terenów od We-61.UT.74 do We-61.UT.78 nie może przekroczyć 17 osób na 1 ha terenu ośrodka rekreacyjnego obejmującego działkę nr 66/2 o powierzchni 4,5122 ha;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 25 domków letniskowych, dopuszcza się grupowanie domków w szeregi do 4 jednostek,
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 7 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
- c) dachy symetryczne dwu spadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, pokrycie dachów matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
- d) zakaz grodzenia wewnątrz terenów elementarnych poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
- e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na terenach od We-61.UT.74 do We-61.UT.77 nie może przekraczać 15% ich powierzchni, a na terenie We-61.UT.78 - 20%,
- f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenach od We-61.UT.74 do We-61.UT.77 nie może być mniejszy niż 70% ich powierzchni, a na terenie We-61.UT.78 - 60%,
- g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
- h) zagospodarowanie skarpy na terenie We-61.UT.77 zielenią niską i średniowysoką tworzącą rozległy system korzeniowy w sposób nie ograniczający widoczności na jezioro Wełtyńskie,
- i) linie zabudowy nieprzekraczalne:
  - od linii rozgraniczającej ciągu pieszego We-61.KX.88 - 2 m,
  - od ściany lasu - 12 m,
  - pozostałe linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- j) dla budynków związanych z przechowaniem sprzętu wodnego ustala się:
  - zabudowa wolnostojąca, nie więcej niż 1 obiekt,
  - wysokość hangaru maksymalnie 3,5 m,
  - dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 20° do 45°, dopuszcza się dach płaski;

3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;

4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą publiczną z kierunku Wirowa (poza granicą sporządzenia planu) i przeprawą przez jezioro Wełtyńskie, na terenie ciągiem pieszym We-61.KX.88 i istniejącymi ścieżkami;

5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w ciągu pieszym We-61.KX.88 i istniejących ścieżkach,
- b) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 13 i § 17;



- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC 42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
  2. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61. U.79** o powierzchni 0,1325 ha:
    - 1) Ustalenia funkcjonalne:
      - a) tereny usługowe związane z obsługą ośrodka rekreacyjnego,
      - b) dopuszcza się przeznaczenie 20% powierzchni użytkowej budynków usługowych na mieszkanie funkcyjne,
      - c) lokalizacja ustępu publicznego;
    - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      - a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 2 budynki,
      - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 7,5 m, ustala się obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
      - c) dachy dwu spadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 20° do 45°, dopuszcza się lukarny na szerokości nie przekraczającej 1/3 szerokości elewacji, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachów matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina, kierunek kalenicy głównej budynku równoległy lub prostopadły do drogi We-61.KX.88,
      - d) zakaz grodzenia terenu,
      - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 25% jej powierzchni,
      - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40% powierzchni terenu,
      - g) linie zabudowy nieprzekraczalne:
        - od linii rozgraniczającej ciągu pieszego We-61.KX.88 - 2 m,
        - pozostałe linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
    - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
    - 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą publiczną z kierunku Wirowa (poza granicą sporządzenia planu) i przeprawą przez jezioro Wełtyńskie, na terenie ciągiem pieszym We-61.KX.88 i istniejącymi ścieżkami;
    - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
      - a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w ciągu pieszym We-61.KX.88 i istniejących ścieżkach,
      - b) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 13 i § 17;
    - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
      - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
      - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
      - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC 42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
    - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
    - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

3. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61. US.80** - pow. 0,0800 ha, **We-61. US.81** - 0,1590 ha, **We-61. US.82** - pow. 0,0680 ha, o łącznej powierzchni 0,3070 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) tereny sportowo - rekreacyjne,
  - b) dopuszcza się zabudowę związaną z podstawową funkcją terenu, taką jak szatnie, estrada widowiskowa, urządzenia rozrywkowe, usługi gastronomiczne itp.,
  - c) ujęcie wody na terenie We-61.US.82,
  - d) lokalizacja ustępu publicznego,
  - e) studnia awaryjna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa związana z obsługą terenów sportu i rekreacji w formie zabudowy w wolnostojącej lub grupowanej w zespoły,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynków do 6 m, obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
  - d) zakaz grodzenia wewnątrz terenów elementarnych poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego, ogrodzenia placów gier wewnątrz terenów elementarnych stosownie do potrzeb,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na terenach nie może przekraczać 10% ich powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni terenu,
  - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej ciągu pieszego We-61.KX.88 - 2 m,
    - od ściany lasu - 12 m,
    - pozostałe linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą publiczną z kierunku Wirowa (poza granicą sporządzenia planu) i przeprawą przez jezioro Wełtyńskie, na terenie ciągiem pieszym We-61.KX.88i istniejącymi ścieżkami;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w ciągu pieszym We-61.KX.88 i istniejących ścieżkach,
  - b) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 13 i § 17,
  - c) uwzględnić przeprowadzenie korytarza infrastruktury technicznej na Wyspę Koźłą,
  - d) po podłączeniu do wodociągu grupowego w gminie teren ujęcia wody do rekultywacji w kierunku leśnym,
  - e) studnia awaryjna z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC 42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

4. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.UTp.83** o powierzchni 0,1800 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) tereny plażowania,
  - b) zakaz zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz grodzenia terenu,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 90%;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą publiczną z kierunku Wirowa (poza granicą sporządzenia planu) i przeprawą przez jezioro Wełtyńskie, na terenie ciągiem pieszym We-61.KX.88;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - b) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w ciągu pieszym We-61.KX.88 i istniejących ścieżkach,
  - b) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 13 i § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC 42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

5. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.K-NO.84** o powierzchni 0,0350 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: oczyszczalnia ścieków;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ogrodzenie działki o wysokości nie przekraczającej 1,3 m;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału z dopuszczeniem wydzielenia działki pod przepompownię ścieków o wymiarach 6 m x 10 m;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą publiczną z kierunku Wirowa (poza granicą sporządzenia planu) i przeprawą przez jezioro Wełtyńskie, na terenie ciągami pieszymi We-61.KX.88;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w ciągu pieszym We-61.KX.88 i istniejących ścieżkach,
  - b) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 13 i § 17,
  - c) po wykonaniu podłączenia do grupowej kanalizacji sanitarnej w gminie i likwidacji oczyszczalni ścieków, ustala się lokalizację przepompowni ścieków, pozostały teren do rekultywacji w kierunku leśnym;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC 42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

6. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61. ZP.85** o powierzchni 0,1220 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: zieleń urządzona;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, także o charakterze tymczasowym,
  - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
  - c) zagospodarowanie skarpy zielenią niską i średniowysoką tworzącą rozległy system korzeniowy w sposób nie ograniczający widoczności na jezioro Wełtyńskie;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą publiczną z kierunku Wirowa (poza granicą sporządzenia planu) i przeprawą przez jezioro Wełtyńskie, na terenie ciągiem pieszym We-61.KX.88 i istniejącymi ścieżkami;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC 42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

7. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61. ZL.86** - pow. 0,0660 ha, **We-61. ZL.87** - pow. 2,2162 ha o łącznej powierzchni 2,2822 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) tereny lasów, gospodarka leśna,
  - b) dopuszcza się urządzenie ścieżek ogólnodostępnych do terenów nadjeziornych, mola itp.;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie wg planów urządzania lasów;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: w dostosowaniu do potrzeb gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą publiczną z kierunku Wirowa (poza granicą sporządzenia planu) i przeprawą przez jezioro Wełtyńskie, na terenie ciągiem pieszym We-61.KX.88;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) uwzględnić przeprowadzenie korytarza infrastruktury technicznej na Wyspę Koźłą;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC 42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

8. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **We-61.KX.88** o powierzchni 0,2220 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) ciąg pieszy,

- b) funkcja uzupełniająca: obsługa komunikacyjna terenów leśnych,
- c) korytarz infrastruktury technicznej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m,
  - b) plac manewrowy o wymiarach 12 m x 12 m,
  - c) nawierzchnia przepuszczalna;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
    - sieć wodociągowa z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
    - sieć elektroenergetyczna 0,4 kV z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
    - kanalizacja sanitarna z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - b) projektuje się:
    - sieć wodociągową,
    - sieć elektroenergetyczna 0,4 kV,
    - kanalizację sanitarną,
    - rurociąg tłoczny ścieków,
    - kanalizację deszczową;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 1,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC 42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

## **Rozdział 2**

### **Jednostka strukturalna W2-61.Wełtyń II**

**§ 25.** Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych o powierzchni 59,7809 ha w zakresie **załącznika nr 1** (rysunek planu miejscowego w skali 1:5000).

1. Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **W2-61.ZL.1** - pow. 57,5452 ha, **W2-61.ZL.2** - pow. 0,7000 ha i **W2-61.ZL.3** - 0,0750 ha o łącznej powierzchni 58,3202 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: tereny lasów, gospodarka leśna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie wg planów urządzania lasów,
  - b) na terenie W2-61.ZL.1 dopuszcza się urządzenie ścieżek pieszo rowerowych i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z wykorzystaniem dróg leśnych na mocy zezwolenia na użytkowanie dróg leśnych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: w dostosowaniu do potrzeb gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych W2-61.KDZ.7 i publicznej drogi powiatowej nr 1362Z (poza obszarem opracowania) i dróg wewnętrznych,
  - b) na terenie W2-61.ZL.1 dopuszcza się urządzenie ciągów pieszo rowerowych z wykorzystaniem dróg wewnętrznych leśnych;

- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: na terenie W2-61.ZL.1 dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w drogach wewnętrznych leśnych;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
2. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **W2-61.ZN.4**, powierzchnia ujęta w powierzchni jeziora Wełtyńskiego:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: zieleń naturalna - roślinność szuwarowa, zadrzewienie i zakrzaczenie brzegów jeziora Wełtyńskiego;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz zabudowy,
    - b) istniejące pomosty do dalszego użytkowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację pomostów o długości nie przekraczającej 25 m i wysokości do dna akwenu nie przekraczającej 2,5 m na mocy pozwolenia wodno prawnego,
    - c) wskazuje się proponowany przebieg ciągu pieszo rowerowego;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
3. 3 Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **W2-61. ZLz.5** o powierzchni 0,0700 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: zalesienia na użytkach rolnych;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie wg planów urządzania lasów;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: w dostosowaniu do potrzeb gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z publicznej drogi W2-61.KDZ.7;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zakaz budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 12, ust. 4;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
4. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **W2-61.MN.6** o powierzchni 0,1907 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się modernizację, przebudowę i uzupełnianie zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 9,0 m,

- b) dachy dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną,
  - c) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% powierzchni działki,
  - d) dla zabudowy gospodarczej i garażowej, ustala się:
    - ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2, wysokość budynków do 7,0 m,
    - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci minimum 30°,
    - lokalizacja w układzie prostopadłym lub równoległym do budynków mieszkalnych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej W2-61.KDZ.7,
  - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów z uwzględnieniem wskaźników zawartych w DZIALE II Ustalenia ogólne § 11, ust. 7;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w Wirowie, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni własnej,
  - b) odprowadzenie ścieków projektowaną kanalizacją grawitacyjno-tłoczną do Wełtynia i dalej na oczyszczalnię w Gryfinie, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowej oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w obrębie własnej posesji,
  - c) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii 0,4 kV z dopuszczeniem przebudowy na kablową poprzez stację transformatorową 15/0,4 kV;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
5. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **W2-61.KDZ.7** o powierzchni 1,2000 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga publiczna kategorii powiatowej klasy zbiorczej relacji Gryfino - Borzym - Linie;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 20,0 m,
  - b) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, ciąg pieszo rowerowy, chodnik jednostronny;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
    - sieć wodociągowa o średnicy 90 - 200 mm,
    - elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV i 0,4 kV z dopuszczeniem przebudowy na kablową,
  - b) projektuje się:
    - sieć wodociągową o średnicy 90 - 110 mm,
    - kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 m,
    - rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 - 110 mm,
    - kanalizację deszczową o średnicy 0,3 - 0,4 m;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych o powierzchni 6,0145 ha w zakresie załącznika **1g** (rysunek planu miejscowego w skali 1:1000).

1. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **W2-61.UT.8** o powierzchni 2,7400 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) teren zabudowy turystyczno rekreacyjnej w formie zespołu domków letniskowych,
  - b) dopuszcza się przebudowę, budowę, rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 2,
  - c) wskaźnik gęstości zaludnienia brutto nie może przekroczyć 80 osób na 1 ha terenu ośrodka rekreacyjnego obejmującego teren o powierzchni 2,7400 ha;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się grupowanie domków w szeregi do 4 jednostek,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 7 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy symetryczne dwu spadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
  - d) zakaz grodzenia wewnątrz terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym zespołu rekreacyjnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami nie może przekraczać 15% powierzchni terenu,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70% jego powierzchni,
  - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - w odległości minimum 12 m od ściany lasu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - pozostałe zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną W2-61.KDW.14,
  - b) 4 parkingi, symbol w planie W2-61.KS.15 do W2-61.KS.18, o łącznej maksymalnej ilości 80 m. p. zlokalizowane wzdłuż wewnętrznej drogi leśnej do dalszego użytkowania;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejące i projektowane sieci w drodze wewnętrznej W2-61.KDW.14 z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - b) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wełtynia drogą publiczną i drogą wewnętrzną W2-61.KDW.14,
  - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

2. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **W2-61. UT.9** o powierzchni 1,0000 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) teren zabudowy turystyczno rekreacyjnej w formie zespołu domków letniskowych,



- b) dopuszcza się przebudowę, budowę, rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 2,
  - c) wskaźnik gęstości zaludnienia brutto nie może przekroczyć 75 osób na 1 ha terenu ośrodka rekreacyjnego obejmującego teren o powierzchni 1,0000 ha;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się grupowanie domków w szeregi do 4 jednostek,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 7 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy symetryczne dwu spadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
  - d) zakaz grodzenia wewnątrz terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym zespołu rekreacyjnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami nie może przekraczać 15% powierzchni terenu,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% jego powierzchni,
  - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od ściany lasu minimum 12 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - od linii rozgraniczającej drogi leśnej (poza granicą planu miejscowego) w odległości 5 m,
    - dla istniejących budynków, linia zabudowy wg stanu obecnego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną leśną W2-61.KDW.14,
  - b) parkingi o łącznej maksymalnej ilości 20 m. p. zlokalizowane na terenie ośrodka rekreacyjnego;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w ciągu pieszym W2-61.KDW.14 z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - b) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wełtynia drogą publiczną i drogą wewnętrzną W2-61.KDW.14,
  - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
3. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **W2-61. UT.10** o powierzchni 0,5751 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) teren zabudowy turystyczno rekreacyjnej w formie zespołu domków letniskowych,
  - b) dopuszcza się przebudowę, budowę, rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 2,
  - c) wskaźnik gęstości zaludnienia brutto nie może przekroczyć 70 osób na 1 ha terenu ośrodka rekreacyjnego obejmującego teren o powierzchni 0,5745 ha;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się grupowanie domków w szeregi do 4 jednostek,

- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 7 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy symetryczne dwu spadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
  - d) zakaz grodzenia wewnątrz terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym zespołu rekreacyjnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami nie może przekraczać 15% powierzchni terenu,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70% jego powierzchni,
  - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od ściany lasu minimum 12 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną leśną W2-61.KDW.14,
  - b) parkingi o łącznej maksymalnej ilości 12 m. p. zlokalizowane na terenie ośrodka rekreacyjnego;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w ciągu pieszym W2-61.KDW.14 z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - b) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wełtynia drogą publiczną i drogą wewnętrzną leśną W2-61.KDW.14,
  - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
4. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **W2-61. U.11** o powierzchni 0,0740 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) teren usługowy - wypożyczalnia sprzętu wodnego,
  - b) zabudowa związana z funkcją podstawową (hangar na sprzęt itp.),
  - c) lokalizacja ustępu publicznego,
  - d) dopuszcza się przebudowę, budowę, rozbudowę istniejącego budynku z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 2;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 2 budynki,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynków do 4 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy symetryczne dwu spadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
  - d) zakaz grodzenia wewnątrz terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym terenu,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami nie może przekraczać 25% powierzchni terenu,

- f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% jego powierzchni,
  - g) zakaz wycinki istniejącego zadrzewienia oprócz cięć pielęgnacyjnych, dopuszcza się uzasadnione wycinki drzew po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną leśną W2-61.KX.12 - ciąg pieszo rowerowy;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w ciągu pieszym W2-61.KDW.14 z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - b) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wełtynia drogą publiczną i drogą wewnętrzną leśną W2-61.KDW.14,
  - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
5. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **W2-61.KX.12** o powierzchni 0,0350 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) ciąg pieszo rowerowy,
  - b) funkcja uzupełniająca: obsługa komunikacyjna terenów leśnych,
  - c) korytarz infrastruktury technicznej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,5 m do 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) nawierzchnia przepuszczalna;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
6. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **W2-61. ZL.13** o powierzchni 1,1684 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) tereny lasów ochronnych, gospodarka leśna,
  - b) dopuszcza się urządzenie ciągów pieszo rowerowych i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie wg planów urządzania lasów;

- 3) zasady i warunki podziału terenu: w dostosowaniu do potrzeb gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą publiczną (poza granicą planu), na terenie drogami wewnętrznymi leśnymi;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.  
7. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **W2-61.KDW.14** o powierzchni 0,1520 ha:
  - 1) Ustalenia funkcjonalne:
    - a) droga wewnętrzna w strefie zamieszkania,
    - b) plac manewrowy o wymiarach 15 m X 15 m,
    - c) obsługa komunikacyjna istniejących ośrodków rekreacyjnych;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - b) nawierzchnia przepuszczalna;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
      - sieć wodociągowa,
      - elektroenergetyczna,
      - kanalizacja sanitarna,
    - b) projektuje się:
      - sieć wodociągową o średnicy 90 mm,
      - kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 m,
      - rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 - 90 mm,
      - elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV,
    - c) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wełtynia drogą publiczną;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.  
8. Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **W2-61. KS.15** - pow. 0,0800 ha, **W2-61. KS.16** - pow.0,0285 ha, **W2-61. KS.17** - pow. 0,0400 ha, **W2-61. KS.18** - 0,1065 ha o łącznej powierzchni 0,2550 ha:
    - 1) Ustalenia funkcjonalne: parkingi;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: maksymalnie 80 miejsc postojowych, w tym przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, nawierzchnia gruntowa stabilizowana ze spadkiem zapewniającym spływ wody;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną leśną W2-61.KDW.14;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu: sieć elektroenergetyczna,
  - b) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

9. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **W2-61.K-NO.19** o powierzchni 0,0150 ha:

  - 1) Ustalenia funkcjonalne:
    - a) teren zbiornika bezodpływowego na ścieki,
    - b) w systemie grupowej kanalizacji gminnej zbiornik przewidziany do likwidacji i wydzielenia terenu o powierzchni 30 m<sup>2</sup> pod przepompownię ścieków, pozostała część terenu do rekultywacji w kierunku leśnym;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: uciążliwość musi zawierać się w granicach wydzielonego terenu;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną leśną W2-61.KDW.14;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) pojemność zbiornika 40 m<sup>3</sup>, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu na mocy zezwolenia na użytkowanie dróg leśnych,
    - b) ogrodzenie działki z drewna w formie palisad, żerdzi itp. lub żywopłotów, o wysokości nie przekraczającej 1,3 m,
    - c) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

### Rozdział 3

#### Jednostka strukturalna Wi-61. Wirów

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych o powierzchni 268,0950 ha w zakresie **załącznika nr 1** (rysunek planu miejscowego w skali 1:5000).

1. Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **Wi-61.ZL.1** - pow. 1,2150 ha, **Wi-61.ZL.2** - pow. 3,3500 ha, **Wi-61.ZL.3** - pow. 4,7300 ha i **Wi-61.ZL.4** - pow. 0,5000 ha o łącznej powierzchni 9,7950 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: tereny lasów, gospodarka leśna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie wg planów urządzania lasów;

- 3) zasady i warunki podziału terenu: w dostosowaniu do potrzeb gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej Wi-61.KDZ.27 i publicznej drogi powiatowej nr 1356Z (poza obszarem planu) oraz dróg wewnętrznych,
  - b) na terenie Wi-61.ZL.2 i Wi-61.ZL.4 dopuszcza się urządzenie pieszo rowerowych z wykorzystaniem dróg leśnych;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) na terenie Wi-61.ZL.2, Wi-61.ZL.3 i Wi-61.ZL.4 napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy na kablową,
  - b) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) na terenach Wi-61.ZL.2, Wi-61.ZL.3 i Wi-61.ZL.4, w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) na terenach Wi-61.ZL.2, Wi-61.ZL.3 i Wi-61.ZL.4, w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **Wi-61.R.5** - pow. 34,7663 ha, **Wi-61. R.6** - pow. 49,0156 ha, **Wi-61. R.7** - pow. 31,2827 ha, **Wi-61.R.8** - pow. 9,1319 ha, **Wi-61.R.9** - pow. 28,6000 ha, **Wi-61. R.10** - pow. 22,7200 ha, **Wi-61. R.11** - pow. 21,4400 i **Wi-61.R.33** - pow. 0,3250 ha o łącznej powierzchni 197,2815 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) użytki rolne, gospodarka polowa,
  - b) ciąg pieszo rowerowy, przebieg proponowany;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie rolnicze,
  - b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: w dostosowaniu do potrzeb gospodarki rolnej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z dróg publicznych Wi-61.KDZ.27, Wi-61.KDZ.28, Wi-61.KDD.29 i dróg wewnętrznych;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) stacje słupowe transformatorowe 15/0,4 kV i napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy na linie kablowe,
  - b) na terenie Wi-61.R.11 dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) na terenach Wi-61.R.5, Wi-61.R.6, Wi-61.R.8, Wi-61.R.11 w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) na terenach Wi-61.R.5, Wi-61.R.6, Wi-61.R.11 w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) na terenie C 8R, w granicach obszarów cennych przyrodniczo OC-42, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie Wi-61.R.5, Wi-61.R.6 i Wi-61.R.9, w granicach terenów objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych VIII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **Wi-61.ZLz.12** - pow. 5,9800 ha, **Wi-61.ZLz.13** - pow. 6,7300 ha, **Wi-61.ZLz.14** - pow. 1,5300 ha, **Wi-61.ZLz.15** - pow. 2,0000 ha, **Wi-61.ZLz.16** - pow. 0,9000 ha, **Wi-61.ZLz.17** - pow. 2,0550 ha, **Wi-61.ZLz.18** - pow. 1,7400 o łącznej powierzchni 20,9350 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: zalesienia na użytkach rolnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie wg planów urządzania lasów;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: w dostosowaniu do potrzeb gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z dróg publicznych Wi-61.KDZ.27, W2-61.KDZ.6, Wi-61.KDD.29 i publicznej drogi powiatowej nr 1356Z (poza obszarem planu);
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: na terenach Wi-61.ZLz.14 i Wi-61.ZLz.18 stacje słupowe transformatorowe 15/0,4 kV i napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy na linie kablowe;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) na terenach Wi-61.ZLz.12 i Wi-61.ZLz.18 w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) na terenie Wi-61.ZLz.18, w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

4. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.ZN.19**, powierzchnia ujęta w powierzchni jeziora Wirowskiego:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: zieleń naturalna - roślinność szuwarowa, zadrzewienie i zakrzaczenie brzegów jeziora Wirowskiego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) istniejące pomosty do dalszego użytkowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację pomostów o długości nie przekraczającej 25 m i wysokości do dna akwenu nie przekraczającej 2,5 m na mocy pozwolenia wodno prawnego,
  - c) wskazuje się proponowany przebieg ciągu pieszo rowerowego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

5. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.ZN.20**, powierzchnia ujęta w powierzchni jeziora Chwarstnickiego:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: zieleń naturalna - roślinność szuwarowa, zadrzewienie i zakrzaczenie brzegów jeziora Chwarstnickiego;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) istniejące pomosty do dalszego użytkowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację pomostów o długości nie przekraczającej 25 m i wysokości do dna akwenu nie przekraczającej 2,5 m na mocy pozwolenia wodno prawnego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

6. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61. Ws.21** - pow. 14,7000 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: wody śródlądowe - Jezioro Wirowskie;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: istniejące pomosty do dalszego użytkowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację pomostów o długości nie przekraczającej 25 m i wysokości do dna akwenu nie przekraczającej 2,5 m na mocy pozwolenia wodno prawnego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej Wi-61.KDZ.27 drogami wewnętrznymi;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: brak sieci i urządzeń inżynierskich;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

7. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61. Ws.22** - pow. 12,7400 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: wody śródlądowe - Jezioro Chwarstnickie;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: brak sieci i urządzeń inżynierskich;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;



- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
8. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61. MN.23** - pow. 0,2500 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 9% powierzchni działki,
    - b) ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków w kalenicy do 8,6 m, do okapu dachu - 3,8 m,
    - c) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 40°, dach usytuowany kalenicowo do frontu działki, pokrycie dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną,
    - d) lokalizacja budynku w linii zabudowy budynku mieszkalnego na działce nr 39/3, dopuszcza się maksymalne o 1,5 m przekroczenie linią zabudowy ganku, ryzalitu lub dobudowanego garażu,
    - e) szerokość ściany frontowej 12,8 m do 19,2 m, do szerokości wlicza się wszystkie elementy architektoniczne bocznych ścian budynku, uwidocznione w rysunku elewacji oraz szerokości dobudowanych budynków gospodarczych lub garaży,
    - f) dla garażu ustala się:
      - lokalizacja w linii zabudowy dla budynku mieszkalnego w układzie prostopadłym lub równoległym do budynku mieszkalnego,
      - ilość kondygnacji 1, wysokość budynku do 5,5 m,
      - dach symetryczny, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci minimum 30°;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej nr 1362Z Wełtyń - Gajki działkami drogowymi nr 30, 37/3 oraz poprzez drogę wewnętrzną nr działki 46/5;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w Wirowie,
    - b) odprowadzenie ścieków projektowaną kanalizacją grawitacyjno-tłoczną do Wirowa i dalej na oczyszczalnię w Gryfinie, do czasu budowy kanalizacji grupowej na terenie gminy odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w obrębie własnej posesji,
    - c) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii 0,4 kV z zaleceniem przebudowy na kablową poprzez stację transformatorową 15/0,4 kV;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
9. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61. MN.24** - pow. 1,2045 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
    - b) droga wewnętrzna;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na terenie działek nr 40/9 i 40/10 nie może przekraczać 11% ich powierzchni, na działce 40/8 - 15%,
    - b) ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków w kalenicy do 8,6 m, do okapu dachu - 3,8 m,
    - c) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 40°, dach usytuowany kalenicowo do frontu działki, pokrycie dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną,
    - d) linie zabudowy:
      - obowiązująca w odległości 15 m od linii rozgraniczającej działki drogowej nr 40/5,

- nieprzekraczalna na działce nr 40/9 w odległości 9 m od granicy działki nr 40/10,
  - dopuszcza się maksymalne o 3,0 m przekroczenie linią zabudowy ganku, ryzalitu lub dobudowanego garażu,
- e) szerokość ściany frontowej 13,0 m do 18,0 m, do szerokości wlicza się wszystkie elementy architektoniczne bocznych ścian budynku, uwidocznione w rysunku elewacji oraz szerokości dobudowanych budynków gospodarczych lub garaży,
- f) dla garażu ustala się:
- lokalizacja w linii zabudowy dla budynku mieszkalnego w układzie prostopadłym lub równoległym do budynku mieszkalnego,
  - ilość kondygnacji 1, wysokość budynku do 5,5 m,
  - dach symetryczny, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci minimum 30°;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: dopuszcza się podział terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej nr 1362Z Wełtyń - Gajki poprzez drogę wewnętrzną nr działki 46/5;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w Wirowie,
  - b) odprowadzenie ścieków projektowaną kanalizacją grawitacyjno-tłoczną do Wirowa i dalej na oczyszczalnię w Gryfinie, do czasu budowy kanalizacji grupowej na terenie gminy odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w obrębie własnej posesji,
  - c) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii 0,4 kV z zaleceniem przebudowy na kablową poprzez stację transformatorową 15/0,4 kV;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
10. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61. MR.25** - pow. 0,5500 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: zabudowa zagrodowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zespół zabudowy: budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynki gospodarcze lub inwentarskie w zwartym obszarze, maksymalnie 1 siedlisko,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 9,0 m,
  - c) dach budynku mieszkalnego symetryczny, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°, usytuowany kalenicowo do frontu działki, pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną,
  - d) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 15% powierzchni siedliskowej działki,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy działki drogowej nr 37/3,
  - f) dla zabudowy gospodarczej, ustala się:
    - ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2, wysokość budynków do 7,0 m,
    - dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci minimum 30°,
    - lokalizacja w układzie prostopadłym lub równoległym do budynku mieszkalnego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu:
- a) wydzielenia granicami geodezyjnymi pozostawia się bez zmian,
  - b) powierzchnia wydzielanej działki siedliskowej nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej nr 1362Z Wełtyń - Gajki działkami drogowymi nr 30, 37/3 oraz poprzez drogę wewnętrzną nr działki 46/5;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącego ujęcia wody w Wirowie,

- b) odprowadzenie ścieków projektowaną kanalizacją grawitacyjno-tłoczną do Wirowa i dalej na oczyszczalnię w Gryfinie, do czasu budowy kanalizacji grupowej na terenie gminy odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w obrębie własnej posesji,
  - c) zasilanie w energię elektryczną z elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV i 0,4 kV poprzez stację transformatorową 15/0,4 kV,
  - d) zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych,
  - e) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

11. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61. KK.26** - pow. 3,1400 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: teren kolejowy;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się odtworzenie funkcji lub rekultywacja terenu w kierunku zieleni urządzonej z ciągiem pieszo rowerowym,
  - b) na odcinku od skrzyżowania z drogą Wi-61.KDZ.27 dopuszcza się drogę dojazdową do ośrodka rekreacyjnego w Chwarstnicy nad jeziorem Weltyńskim;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej Wi-61.KDZ.27;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy na kablową, elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV i 0,4 kV,
  - b) projektuje się:
    - sieć wodociągową,
    - kanalizację sanitarną,
    - rurociąg tłoczny ścieków;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Weltyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

12. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KDZ.27** o powierzchni 3,3000 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga publiczna kategorii powiatowej klasy zbiorczej relacji Gryfino - Borzym - Linie;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 20,0 m,
  - b) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, ciąg pieszo rowerowy, chodnik jednostronny;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
    - sieć wodociągowa o średnicy 90 - 110 mm,
    - elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV i 0,4 kV z dopuszczeniem przebudowy na kablową,

- b) projektuje się:
- sieć wodociągową o średnicy 90 - 110 mm,
  - kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 - 0,3 m,
  - rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 - 200 mm,
  - kanalizację deszczową o średnicy 0,3 - 0,5 m;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
13. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KDZ.28** o powierzchni 1,0400 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga publiczna kategorii powiatowej klasy zbiorczej relacji Wełtyń - Wirów - Bartkowo - Gajki;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 20 m,
  - b) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, ciąg pieszo rowerowy, chodnik jednostronny;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
    - sieć wodociągowa o średnicy 90 - 110 mm,
    - elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV i 0,4 kV z dopuszczeniem przebudowy na kablową,
  - b) projektuje się:
    - sieć wodociągową o średnicy 90 - 110 mm;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
14. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KDD.29** o powierzchni 1,1600 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga publiczna kategorii gminnej klasy dojazdowej relacji Wirów - jezioro Wełtyńskie (przeprawa na wyspę Kaczą);
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) przebieg po istniejącej drodze polnej - działka nr 19,
  - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) Zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) Ustalenia komunikacyjne:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu,
  - c) plac manewrowy o wymiarach 10 m x 20 m z dopuszczeniem parkowania, maksymalnie 10 m.p.;
- 5) Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: projektuje się:
- a) sieć wodociągową o średnicy 90 - 125 mm,
  - b) kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 - 0,3 m,
  - c) rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 - 110 mm,
  - d) elektroenergetyczną linię kablową 15 kV i 0,4 kV;
- 6) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;

- 7) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach terenów objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych VIII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
- 8) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
15. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KDD.30** o powierzchni 0,1200 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga publiczna kategorii gminnej klasy dojazdowej, stanowiąca dojazd do terenów rekreacyjnych w Wirowie;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
  - b) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, ciąg pieszo rowerowy;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: projektuje się:
- a) sieć wodociągową o średnicy 90 mm,
  - b) kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 m,
  - c) rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 mm - 110 mm,
  - d) elektroenergetyczną linię kablową 15 kV i 0,4 kV;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Weltyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
16. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KDW.31** o powierzchni 1,1800 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga wewnętrzna stanowiąca połączenie komunikacyjne między drogą powiatową Wi-61.KDZ.27 z Wirowem - dojazd do użytków rolnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 8,0 m - 12,0 m,
  - b) ciąg pieszo rowerowy;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy na kablową, elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
17. Teren oznaczony na rysunku koncepcji symbolem **Wi-61.KDW.32** o powierzchni 0,5250 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga wewnętrzna stanowiąca połączenie komunikacyjne między drogą powiatową Wi-61.KDZ.27 z Wirowem - dojazd do użytków rolnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 10,5 m - 15,0 m,
  - b) ciąg pieszo rowerowy;

- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
  - a) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV z dopuszczeniem przebudowy na linię kablową,
  - b) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych o powierzchni 21,9659 ha w zakresie załącznika nr 1h (rysunek planu miejscowego w skali 1:1000).

1. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.UT.34** o powierzchni 0,3600 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) teren zabudowy turystyczno rekreacyjnej w formie zespołu domków letniskowych,
  - b) wskaźnik gęstości zaludnienia brutto dotyczący terenów od Wi-61.UT.34 do Wi-61.UT.38 oraz pola biwakowego nie może przekroczyć 50 osób na 1 ha terenu ośrodka rekreacyjnego obejmującego działkę nr 195 o powierzchni 4,0459 ha;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 12 domków letniskowych,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 7,5 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 15° do 60°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramiczno-podobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina, kierunek kalenicy głównej budynków równoległy do drogi We-61.KDW.50,
  - d) zakaz wygradzania terenu elementarnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami nie może przekraczać 18% powierzchni terenu,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% jego powierzchni,
  - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - h) zagospodarowanie skarpy zielenią niską i średniowysoką tworzącą rozległy system korzeniowy w sposób nie ograniczający widoczności na jezioro Wełtyńskie,
  - i) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej Wi-61.KDW.50 w odległości 5 m,
    - od linii rozgraniczającej ciągu pieszego Wi-61.KX.52 w odległości 2 m,
    - od skarpy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.50;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków w oparciu o lokalne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - b) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną Wi-61.KDD.80,
  - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,

- b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
2. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.UT.35** o powierzchni 0,2400 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- teren zabudowy turystyczno rekreacyjnej w formie zespołu domków letniskowych,
  - wskaźnik gęstości zaludnienia brutto dotyczący terenów od Wi-61.UT.34 do Wi-61.UT.38 oraz pola biwakowego nie może przekroczyć 50 osób na 1 ha terenu ośrodka rekreacyjnego obejmującego działkę nr 195 o powierzchni 4,0459 ha;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 6 domków letniskowych,
  - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 7,5 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 15° do 60°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramiczno-podobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina, kierunek kalenicy głównej budynków prostopadły do drogi We-61.KDW.50,
  - zakaz wygradzania terenu elementarnego,
  - powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami nie może przekraczać 16% powierzchni terenu,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% jego powierzchni,
  - ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej Wi-61.KDW.50 w odległości 5 m,
    - od linii rozgraniczającej ciągu pieszego Wi-61.KX.53 w odległości 2 m,
    - od skarpy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.50;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków w oparciu o lokalne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną Wi-61.KDD.80,
  - dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
3. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.UT.36** o powierzchni 0,3450 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- teren zabudowy turystyczno rekreacyjnej w formie zespołu domków letniskowych,

- b) wskaźnik gęstości zaludnienia brutto dotyczący terenów od Wi-61.UT.34 do Wi-61.UT.38 oraz pola biwakowego nie może przekroczyć 50 osób na 1 ha terenu ośrodka rekreacyjnego obejmującego działkę nr 195 o powierzchni 4,0459 ha;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 10 domków letniskowych,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 7,5 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 15° do 60°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramiczno-podobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina, kierunek kalenicy głównej budynków prostopadły do drogi We-61.KDW.50,
  - d) zakaz wygradzania terenu elementarnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami nie może przekraczać 16% powierzchni terenu,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% jego powierzchni,
  - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej Wi-61.KDW.50 w odległości 5 m,
    - od linii rozgraniczającej ciągu pieszego Wi-61.KX.52 w odległości 2 m,
    - od terenu Wi-61.US.42 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.50;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków w oparciu o lokalne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - b) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną Wi-61.KDD.80,
  - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
4. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.UT.37** o powierzchni 0,2775 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) teren zabudowy turystyczno rekreacyjnej w formie zespołu domków letniskowych,
  - b) wskaźnik gęstości zaludnienia brutto dotyczący terenów od Wi-61.UT.34 do Wi-61.UT.38 oraz pola biwakowego nie może przekroczyć 50 osób na 1 ha terenu ośrodka rekreacyjnego obejmującego działkę nr 195 o powierzchni 4,0459 ha;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 7 domków letniskowych,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 7,5 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,



- c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 15° do 60°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramiczno-podobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina, kierunek kalenicy głównej budynków równoległy do drogi We-61.KDW.50,
  - d) zakaz wygradzania terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami nie może przekraczać 16% powierzchni terenu,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% jego powierzchni,
  - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej Wi-61.KDW.50 w odległości 5 m,
    - od linii rozgraniczającej ciągu pieszego Wi-61.KX.52 w odległości 2 m;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.50;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków w oparciu o lokalne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - b) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną Wi-61.KDD.80,
  - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
5. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.UT.38** o powierzchni 0,0800 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) teren zabudowy turystyczno rekreacyjnej w formie zespołu domków do letniskowych,
  - b) wskaźnik gęstości zaludnienia brutto dotyczący terenów od Wi-61.UT.34 do Wi-61.UT.38 oraz pola biwakowego nie może przekroczyć 50 osób na 1 ha terenu ośrodka rekreacyjnego obejmującego działkę nr 195 o powierzchni 4,0459 ha;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 domek letniskowy,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 7,5 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 15° do 60°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramiczno-podobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina, kierunek kalenicy głównej budynków równoległy do drogi We-61.KDW.50,
  - d) zakaz wygradzania terenu,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami nie może przekraczać 16% powierzchni terenu,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% jego powierzchni,

- g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne: od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej Wi-61.KDW.50 w odległości 5 m;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.50;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków w oparciu o lokalne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - b) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną Wi-61.KDD.80,
  - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
6. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.U.39** o powierzchni 0,1145 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) tereny usługowe związane z obsługą ośrodka wczasowego,
  - b) lokalizacja ustępu publicznego,
  - c) dopuszcza się przeznaczenie do 20% powierzchni użytkowej budynków usługowych na mieszkanie funkcyjne;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 2 budynki,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 9 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 15° do 60°, dopuszcza się stosowanie lukarn, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramiczno-podobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina, kierunek kaleniczy głównej budynków równoległy do drogi We-61.KDW.50,
  - d) zakaz wygradzania terenu elementarnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% jej powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% powierzchni terenu,
  - g) linie zabudowy nieprzekraczalne dla nowej zabudowy:  
- od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych Wi-61.KDW.50 i Wi-61.KDW.51 w odległości 5 m;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.50;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,

- b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
7. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.ZP.40** o powierzchni 0,1100 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: tereny zieleni urządzonej o charakterze izolacyjno osłonowym;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, także o charakterze tymczasowym,
    - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
    - c) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach, zagospodarowanie terenu w maksymalnym stopniu zielenią rodzimą,
    - d) zagospodarowanie skarpy zielenią niską i średniowysoką, tworzącą rozległy system korzeniowy w sposób nie ograniczający widoczności na jezioro Wełtyńskie;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.50 poprzez ciągi piesze Wi-61.KX.53 i Wi-61.KX.54;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
8. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.ZP.41** o powierzchni 0,1003 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: tereny zieleni urządzonej o charakterze izolacyjno osłonowym;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, także o charakterze tymczasowym,
    - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
    - c) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach, zagospodarowanie terenu w maksymalnym stopniu zielenią rodzimą;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.50 poprzez ciągi piesze Wi-61.KX.53 i Wi-61.KX.54;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

9. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.US.42** o powierzchni 0,1100 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: tereny sportowo - rekreacyjne w formie bulwaru spacerowego;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, także o charakterze tymczasowym,
  - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) Zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) Ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.50 i ciągiem pieszym Wi-61.KX.52;
- 5) Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

10. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.US.43** o powierzchni 0,2470 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) tereny sportowo rekreacyjne,
  - b) tereny plażowania,
  - c) lokalizacja ustępu publicznego,
  - d) dopuszcza się zabudowę związaną z podstawową funkcją terenu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa związana z obsługą terenów plażowania w formie zabudowy pawilonowej wolnostojącej lub grupowanej w zespoły,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynków do 6 m, obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
  - d) zakaz wygradzania terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na terenie nie może przekraczać 5% jego powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70% powierzchni terenu,
  - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej terenu Wi-61.ZP.40 w odległości 5 m,
    - od ciągów pieszych Wi-61.KX.54 i Wi-61.KX.55 w odległości 2 m,
    - od linii brzegowej jeziora w odległości 5 m,
    - pozostałe zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - i) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.50 ciągami pieszymi KX;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
11. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.US.44** o powierzchni 1,1146 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
    - a) tereny sportowo - rekreacyjne,
    - b) pole biwakowe dla 15 namiotów maksymalnie,
    - c) lokalizacja ustępu publicznego,
    - d) dopuszcza się zabudowę związaną z podstawową funkcją terenu;
  - 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa związana z obsługą terenów sportu i rekreacji w formie zabudowy pawilonowej wolnostojącej lub grupowanej w zespoły, istniejąca zabudowa do dalszego użytkowania,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynków do 6 m, obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
    - c) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
    - d) zakaz wygradzania terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego, ogrodzenia placów gier wewnątrz terenu elementarnego stosownie do potrzeb,
    - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na terenie łącznie z obiektami sportowymi (boiska, place zabaw i gier itp.) nie może przekraczać 15% jego powierzchni,
    - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70% powierzchni terenu,
    - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
    - h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
      - od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych Wi-61.KDW.50 i Wi-61.KDW.51 w odległości 5 m,
      - od ciągu pieszego Wi-61.KX.55 w odległości 2 m,
      - od linii brzegowej jeziora w odległości 10 m,
      - pozostałe zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - i) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
    - j) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z podstawową funkcją terenu (ławki, stoliki, wiaty itp.) w powiązaniu z ciągami pieszymi;
  - 3) Zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) Ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi Wi-61.KDW.50 i Wi-61.KDW.51;
  - 5) Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
  - 7) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

12. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KS.45** o powierzchni 0,1155 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: parking;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalnie 60 miejsc postojowych, w tym przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, nawierzchnia utwardzona stabilizowana ze spadkiem zapewniającym spływ wody,
  - b) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.51;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

13. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KS.46** o powierzchni 0,0708 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: parking;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalnie 20 miejsc postojowych, w tym przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, nawierzchnia gruntowa stabilizowana ze spadkiem zapewniającym spływ wody,
  - b) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - c) zagospodarowanie skarpy zielenią niską i średniowysoką, tworzącą rozległy system korzeniowy w sposób nie ograniczający widoczności na jezioro Wełtyńskie;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.51;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

14. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KS.47** o powierzchni 0,1600 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) parking,
  - b) zielen izolacyjno osłonowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalnie 30 miejsc postojowych, w tym przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, nawierzchnia utwardzona stabilizowana ze spadkiem zapewniającym spływ wody,

- b) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.50,
  - b) obowiązuje zapewnienie dojazdu do zbiornika bezodpływowego na ścieki;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
15. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.K-NO.48** o powierzchni 0,0100 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) teren zbiornika bezodpływowego na ścieki,
  - b) w systemie grupowej kanalizacji gminnej zbiornik przewidziany do likwidacji i wydzielenia terenu o powierzchni 30 m<sup>2</sup> pod przepompownię ścieków, pozostała część terenu do rekultywacji w kierunku zieleni;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: uciążliwość musi zawierać się w granicach wydzielonego terenu;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.50;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) pojemność zbiornika 40 m<sup>3</sup>,
  - b) ogrodzenie działki z drewna w formie palisad, żerdzi itp. lub żywopłotów, o wysokości nie przekraczającej 1,3 m,
  - c) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
16. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.WZ.49** o powierzchni 0,0432 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) ujęcie wody - studnia głębinowa,
  - b) po wykonaniu podłączenia do wodociągu grupowego studnia do pozostawienia jako ujęcie wody awaryjne lub do likwidacji i rekultywacji w kierunku zieleni;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) strefa ochrony bezpośredniej przebiega po granicy terenu elementarnego,
  - b) ogrodzenie działki z drewna w formie palisad, żerdzi itp. lub żywopłotów, o wysokości nie przekraczającej 1,3 m;

- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.50;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) studnia głębinowa do przebudowy, rozbudowy i remontu,
  - b) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

17. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KDW.50** o powierzchni 0,4600 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga wewnętrzna w strefie zamieszkania;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) nawierzchnia przepuszczalna;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną Wi-61.KDD.80,
  - b) projektuje się:
    - sieć wodociągową o średnicy 90 mm,
    - kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 m,
    - rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 mm,
    - elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

18. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KDW.51** o powierzchni 0,0440 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga wewnętrzna o charakterze drogi dojazdowej do parkingu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) nawierzchnia przepuszczalna;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną Wi-61.KDD.80,
  - b) projektuje się:
    - sieć wodociągową o średnicy 90 mm,



- kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 m,
- rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 mm,
- elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV;

6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:

- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
- b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;

7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;

8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

19. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KX.52** o powierzchni 0,0180 ha:

1) Ustalenia funkcjonalne: ciąg pieszy;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;

3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;

4) ustalenia komunikacyjne:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 3 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- b) nawierzchnia przepuszczalna;

5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:

- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
- b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;

7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;

8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

20. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KX.53** o powierzchni 0,0105 ha:

1) Ustalenia funkcjonalne: ciąg pieszy;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;

3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;

4) ustalenia komunikacyjne:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 3 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- b) nawierzchnia przepuszczalna;

5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:

- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
- b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;

7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;

8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

21. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KX.54** o powierzchni 0,0150 ha:

1) Ustalenia funkcjonalne: ciąg pieszy;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) nawierzchnia przepuszczalna;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.  
22. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KX.55** o powierzchni 0,3200 ha:
  - 1) Ustalenia funkcjonalne: ciąg pieszo rowerowy;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych,
    - b) zakaz wygradzania terenu;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - b) nawierzchnia przepuszczalna;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę zerową.  
23. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.U,KS.56** o powierzchni 1,1950 ha:
    - 1) Ustalenia funkcjonalne:
      - a) teren usługowy związany z obsługą ośrodka wczasowego,
      - b) dopuszcza się przeznaczenie do 20% powierzchni użytkowej budynków usługowych na mieszkanie funkcyjne,
      - c) parkingi na 100 miejsc postojowych maksymalnie,
      - d) lokalizacja ustępu publicznego,
      - e) zieleni urządzona;
    - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      - a) zabudowa usługowa wolnostojąca - maksymalnie 2 budynki,
      - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 9 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,

- c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 15° do 60°, dopuszcza się stosowanie lukarn, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramiczno-podobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina, kierunek kalenicy głównej budynków równoległy lub prostopadły do drogi We-61.KDW.81,
  - d) zakaz wygradzania terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 5% jej powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% powierzchni terenu, zagospodarowanie terenu w maksymalnym stopniu zielenią rodzimą,
  - g) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych Wi-61.KDW.81 w odległości 5 m,
    - od osi elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV w odległości nie mniejszej niż 7,5 m, ograniczenie dla lokalizacji zabudowy nie występuje po przebudowie linii na kablową ze zmianą jej przebiegu,
    - po przebudowie linii na kablową obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy południowej granicy terenu elementarnego w odległości 10 m,
  - h) teren pod parkingi w łącznej wielkości maksymalnie 100 miejsc postojowych, w tym przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, nawierzchnia utwardzona stabilizowana ze spadkiem zapewniającym spływ wody;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z projektowanej drogi publicznej Wi-61.KDD.80,
  - b) drogi w granicach terenu elementarnego kształtowane stosownie do potrzeb;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną Wi-61.KDD.80,
  - b) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV dopuszczona do likwidacji i budowy linii kablowej w nowej lokalizacji;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
24. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.U,KS.57** o powierzchni 0,4800 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) teren usługowy związany z obsługą terenów plażowania,
  - b) parkingi na łącznie 50 miejsc postojowych maksymalnie,
  - c) lokalizacja ustępu publicznego,
  - d) zieleń urządzona;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa usługowa wolnostojąca - maksymalnie 2 budynki,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 9 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,

- c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 15° do 60°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramiczno-podobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina, kierunek kalenicy głównej budynków równoległy lub prostopadły do drogi We-61.KDW.81,
  - d) zakaz wygradzania terenu elementarnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 5% jej powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% powierzchni terenu, zagospodarowanie terenu w maksymalnym stopniu zielenią rodzimą,
  - g) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych Wi-61.KDW.81 w odległości 5 m,
    - od linii brzegowej jeziora Wełtyńskiego w minimalnej odległości 50 m,
  - h) teren pod parkingi w łącznej wielkości maksymalnie 50 miejsc postojowych, w tym przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, nawierzchnia utwardzona stabilizowana ze spadkiem zapewniającym spływ wody;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z projektowanej drogi publicznej Wi-61.KDD.80,
  - b) drogi w granicach terenu elementarnego kształtowane stosownie do potrzeb;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną Wi-61.KDD.80;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
25. Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **Wi-61.UT.58** - pow. 0,9370 ha, **Wi-61.UT.59** - pow. 1,3000 ha, **Wi-61.UT.60** - pow. 0,6400 ha, **Wi-61.UT.61** - pow. 0,6300 ha, **Wi-61.UT.62** - pow. 0,6686 ha, **Wi-61.UT.63** - pow. 0,4550 ha, **Wi-61.UT.64** - pow. 0,4194 ha, **Wi-61.UT.65** - pow. 0,7550 ha, **Wi-61.UT.66** - pow. 1,0200 ha, **Wi-61.UT.67** - pow. 1,1700 ha, **Wi-61.UT.68** - pow. 1,4945 ha o łącznej powierzchni 9,4895 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) tereny zabudowy turystyczno - rekreacyjnej w formie zespołu domków letniskowych,
  - b) wskaźnik gęstości zaludnienia brutto dotyczący terenów UT nie może przekroczyć 20 osób na 1 ha terenu ośrodka rekreacyjnego obejmującego działkę nr 197 o powierzchni 17,4000 ha;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 120 domków letniskowych, dopuszcza się grupowanie domków w szeregi do 4 jednostek,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 7,5 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 15° do 60°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramiczno-podobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina, kierunek kalenicy głównej budynków równoległy lub prostopadły do dróg wewnętrznych,
  - d) zakaz wygradzania terenów elementarnych poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,

- e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami terenów UT nie może przekraczać 10% ich powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenach UT nie może być mniejszy niż 70% ich powierzchni,
  - g) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej drogi publicznej Wi-61.KD.80 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych Wi-61.KDW.81 w odległości 5 m,
    - od linii brzegowej jezior w minimalnej odległości 50 m,
  - h) na terenie Wi-61.UT.59 zakaz zabudowy terenów zboczy między zachodnią linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu), obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią niską i średniowysoką, tworzącą rozległy system korzeniowy w sposób nie ograniczający widoczności na jezioro Wirowskie,
  - i) na terenie Wi-61.UT.67 lokalizacja zabudowy w sposób uwzględniający spadki terenów, na których zboczach obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią niską i średniowysoką, tworzącą rozległy system korzeniowy w sposób nie ograniczający widoczności na jezioro Wełtyńskie;
- 3) zasady i warunki podziału terenów: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z projektowanej drogi Wi-61.KDD.80,
  - b) drogi w granicach terenów elementarnych kształtowane stosownie do potrzeb,
  - c) parkowanie na terenach wyznaczonych parkingów na terenach Wi-61.U,KS.56 i Wi-61.U,KS.57;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną Wi-61.KDD.80;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
26. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.US.69** o powierzchni 0,3585 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) tereny sportowo rekreacyjne,
  - b) tereny plażowania;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy,
  - b) zakaz wygradzania terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 70% powierzchni terenu,
  - d) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z podstawową funkcją terenu (ławki, stoliki, wiaty itp.) w powiązaniu z ciągami pieszymi;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi Wi-61.KDW.81,
  - b) drogi w granicach terenu elementarnego kształtowane stosownie do potrzeb,
  - c) parkowanie na terenach wyznaczonych parkingów na terenach Wi-61.U,KS.56 i Wi-61.U,KS.57;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,

- b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
27. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.US.70** o powierzchni 0,6200 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- tereny sportowo rekreacyjne,
  - lokalizacja ustępu publicznego,
  - dopuszcza się zabudowę związaną z podstawową funkcją terenu;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- zabudowa związana z obsługą terenów sportu i rekreacji w formie zabudowy pawilonowej wolnostojącej lub grupowanej w zespoły,
  - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynków do 6 m, obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
  - zakaz wygradzania terenu elementarnego, ogrodzenia placów gier wewnątrz terenu elementarnego stosownie do potrzeb,
  - powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na terenie łącznie z obiektami sportowymi (boiska, place zabaw i gier itp.) nie może przekraczać 15% jego powierzchni,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70% powierzchni terenu,
  - linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych Wi-61.KDW.81 w odległości 5 m,
    - od linii brzegowej jezior w minimalnej odległości 50 m,
    - pozostałe zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
  - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z podstawową funkcją terenu (ławki, stoliki, wiaty itp.) w powiązaniu z ciągami pieszymi,
  - zabudowa i zagospodarowanie terenu uwzględniające spadki terenu, na którego zboczach obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią niską i średniowysoką, tworzącą rozległy system korzeniowy w sposób nie ograniczający widoczności na jezioro Wełtyńskie;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi Wi-61.KDW.81,
  - drogi w granicach terenu elementarnego kształtowane stosownie do potrzeb,
  - parkowanie na terenach wyznaczonych parkingów na terenach Wi-61.U,KS.56 i Wi-61.U,KS.57;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

28. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.US.71** o powierzchni 0,3270 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) tereny sportowo rekreacyjne,
  - b) lokalizacja ustępu publicznego,
  - c) dopuszcza się zabudowę związaną z podstawową funkcją terenu;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa związana z obsługą terenów sportu i rekreacji w formie zabudowy pawilonowej wolnostojącej lub grupowanej w zespoły,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynków do 6 m, obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
  - d) zakaz wygradzania terenu elementarnego, ogrodzenia placów gier wewnątrz terenu elementarnego stosownie do potrzeb,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na terenie łącznie z obiektami sportowymi (boiska, place zabaw i gier itp.) nie może przekraczać 15% jego powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70% powierzchni terenu,
  - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne: od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych Wi-61.KDW.81 w odległości 5 m,
  - i) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
  - j) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z podstawową funkcją terenu (ławki, stoliki, wiaty itp.) w powiązaniu z ciągami pieszymi;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi Wi-61.KDW.81,
  - b) drogi w granicach terenu elementarnego kształtowane stosownie do potrzeb,
  - c) parkowanie na terenach wyznaczonych parkingów na terenach Wi-61.U,KS.56 i Wi-61.U,KS.57;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

29. Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **Wi-61.ZP.72** - pow.0,4560 ha, **Wi-61.ZP.73** - pow.0,8055 ha, o łącznej powierzchni 1,2615 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: tereny zieleni urządzonej o charakterze wypoczynkowym;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, także o charakterze tymczasowym,
  - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z podstawową funkcją terenu (ławki, stoliki, wiaty itp.) w powiązaniu z ciągami pieszymi,

- d) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - e) zagospodarowanie terenu w maksymalnym stopniu zielenią rodzimą,
  - f) zagospodarowanie terenu **Wi-61.ZP.73** w sposób uwzględniający spadki terenów i skarpe w części południowo zachodniej terenu, na których zboczach obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią niską i średniowysoką, tworzącą rozległy system korzeniowy w sposób nie ograniczający widoczności na jezioro Wełtyńskie;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi **Wi-61.KDW.81**,
  - b) drogi w granicach terenów elementarnych kształtowane stosownie do potrzeb,
  - c) parkowanie na terenach wyznaczonych parkingów na terenach **Wi-61.U,KS.56** i **Wi-61.U,KS.57**;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w **DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1**,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego **ZPK1** obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w **DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2**;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
30. Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **Wi-61.U.74** - pow. 0,0220 ha, **Wi-61.U.75** - pow.0,0220 ha, **Wi-61.U.76** - pow. 0,0150 ha, **Wi-61.U.77** - pow. 0,0170 ha, o łącznej powierzchni 0,0760 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: tereny zabudowy usługowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa pawilonowa w zabudowie zwartej, grupowanej w zespoły, usługi związane z obsługą rekreacji wodnej i plażowania, takie jak sanitariaty, wypożyczalnie sprzętu pływającego, handel, gastronomia itp.,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynków do 6 m, ustala się obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina, kalenice równoległe lub prostopadłe do ciągów komunikacyjnych,
  - d) zakaz wygradzania terenów elementarnych poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami terenów usługowych **Wi-61.U.74** do **Wi-61.U.77** nie może przekraczać 80% ich powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenach usługowych **Wi-61.U.74** do **Wi-61.U.77** nie może być mniejszy niż 10% ich powierzchni,
  - g) linie zabudowy nieprzekraczalne: od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych **Wi-61.KDW.81** w odległości 5 m;
- 3) zasady i warunki podziału terenów: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi **Wi-61.KDW.81**,
  - b) parkowanie na terenach wyznaczonych parkingów na terenach **Wi-61.U,KS.56** i **Wi-61.U,KS.57**;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną **Wi-61.KDD.80**;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w **DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1**,



- b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

31. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.EE.78** - pow. 0,0100 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: urządzenia infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15/0,4 kV;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynku nie może przekraczać 6 m,
  - b) wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 3 m,
  - c) dach symetryczny dwuspadowy o nachyleniu połaci co najmniej 25°,
  - d) dopuszcza się stację typu kontenerowego lub innego małogabarytowego o wysokości nie przekraczającej 3 m,
  - e) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi publicznej Wi-61.KDD.80 w odległości 2 m,
  - h) ogrodzenie działki z drewna w formie palisad, żerdzi itp. lub żywopłotów, o wysokości nie przekraczającej 1,3 m;
- 3) Zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) Ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej Wi-61.KDD.80;
- 5) Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zasilanie elektroenergetyczną linią kablową 15 kV;
- 6) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

32. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.EE.79** - pow. 0,0130 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: urządzenia infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15/0,4 kV;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynku nie może przekraczać 6 m,
  - b) wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 3 m,
  - c) dach symetryczny dwuspadowy o nachyleniu połaci co najmniej 25°,
  - d) dopuszcza się stację typu kontenerowego lub innego małogabarytowego o wysokości nie przekraczającej 3 m,
  - e) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi publicznej Wi-61.KDD.80 w odległości 2 m,
  - h) ogrodzenie działki z drewna w formie palisad, żerdzi itp. lub żywopłotów, o wysokości nie przekraczającej 1,3 m;
- 3) Zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) Ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej Wi-61.KD.80;
- 5) Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zasilanie elektroenergetyczną linią kablową 15 kV;
- 6) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;

- 7) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
33. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KDD.80** o powierzchni 0,8780 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
    - a) droga publiczna kategorii gminnej klasy dojazdowej,
    - b) plac manewrowy, wymiary zgodne z rysunkiem planu miejscowego;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 10,0 m - 20,0 m,
    - b) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, ciąg pieszo rowerowy;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa,
    - b) projektuje się:
      - sieć wodociągową o średnicy do 90 mm,
      - kanalizację sanitarną o średnicy do 0,2 m,
      - rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 - 110 mm,
      - elektroenergetyczną linię kablową 15 kV i 0,4 kV,
      - przepompownie ścieków;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
34. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KDW.81** o powierzchni 2,8755 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
    - a) drogi wewnętrzne w strefie zamieszkania,
    - b) plac manewrowy 15 m x 15 m;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - b) dwa zjazdy z projektowanej drogi publicznej Wi-61.KD.80,
    - c) nawierzchnia przepuszczalna,
    - d) w drogach o szerokości powyżej 10 m w liniach rozgraniczających projektuje się:
      - ścieżkę rowerową dwukierunkową z ruchem pieszym o szerokości 4 m,
      - zieleń izolacyjną;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa,
    - b) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV dopuszczona do likwidacji i budowy linii kablowej w nowej lokalizacji,
    - c) projektuje się:
      - sieć wodociągową o średnicy 90 mm,

- kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 m,
- rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 mm,
- elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV,
- przepompownie ścieków;

6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:

- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
- b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;

7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;

8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

35. Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **Wi-61.KX.82** - pow. 0,0075 ha, **Wi-61.KX.83** - pow.0,0085 ha, o łącznej powierzchni 0,0160 ha:

1) Ustalenia funkcjonalne: ciągi piesze;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;

3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;

4) ustalenia komunikacyjne:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- b) nawierzchnia przepuszczalna;

5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:

- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
- b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;

7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;

8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

**§ 29.** Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych o powierzchni 2,6685 ha w zakresie **załącznika nr 1i** (rysunek planu miejscowego w skali 1:1000).

1. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.U.84** o powierzchni 0,1400 ha:

1) Ustalenia funkcjonalne:

- a) tereny usługowe związane z obsługą ośrodka wczasowego,
- b) dopuszcza się przebudowę, budowę, rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 2,
- c) dopuszcza się przeznaczenie do 20% powierzchni użytkowej budynków usługowych na mieszkanie funkcyjne;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 2 budynki,
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 9 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
- c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 15° do 60°, dopuszcza się stosowanie lukarni, z wykluczeniem typu trapezowego, o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami, pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramiczno-podobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,

- d) zakaz wygradzania terenu elementarnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 15% jej powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% powierzchni terenu, zagospodarowanie terenu w maksymalnym stopniu zielenią rodzimą,
  - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej w odległości 2 m,
    - od granic terenu WZ zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - pozostałe po granicy terenu elementarnego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.94 i drogami wewnątrz terenu elementarnego kształtowanymi stosownie do potrzeb,
  - b) parkowanie na terenach wyznaczonych parkingów w liniach rozgraniczenia drogi Wi-61.KDW.94 i na terenie Wi-61.KS.90;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków w oparciu o lokalne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - b) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną,
  - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
2. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.U.85** o powierzchni 0,1000 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) tereny usługowe,
  - b) lokalizacja ustępu publicznego,
  - c) dopuszcza się przebudowę, budowę, rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 2;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa pawilonowa w zabudowie zwartej, grupowanej w zespoły lub wolnostojące, usługi związane z obsługą rekreacji wodnej i plażowania, takie jak sanitariaty, składowanie sprzętu pływającego, itp.,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynków do 7 m, ustala się obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
  - d) zakaz wygradzania terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 25% jej powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% powierzchni terenu,
  - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne w odległości 5 m od północno-wschodniej granicy terenu elementarnego;

- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi,
    - b) parkowanie na terenach wyznaczonych parkingów w liniach rozgraniczenia drogi Wi-61.KDW.93 i na terenie Wi-61.KS.89;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków w oparciu o lokalne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
    - b) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną,
    - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
4. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.UT.86** o powierzchni 1,4895 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
    - a) teren zabudowy turystyczno rekreacyjnej w formie zespołu domków letniskowych,
    - b) wskaźnik gęstości zaludnienia brutto nie może przekroczyć 60 osób na 1 ha terenu ośrodka rekreacyjnego obejmującego działkę nr 29/3 o powierzchni 2,6685 ha,
    - c) dopuszcza się przebudowę, budowę, rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 2;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się grupowanie domków w szeregi do 4 jednostek,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 7,0 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
    - c) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
    - d) zakaz wygradzania terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
    - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami nie może przekraczać 20% powierzchni terenu,
    - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% jego powierzchni,
    - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach, wzbogacenie drzewostanu gatunkami rodzimymi drzew i krzewów,
    - h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
      - od linii brzegowej jeziora Wirowskiego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
      - od ściany lasu w odległości 12 m,
      - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 94 w odległości 2 m,
      - od terenów Wi-61.WZ.90 i Wi-61.WZ.91, Wi-61.KS.89 i Wi-61.KDW93 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.93 i drogami wewnątrz terenu elementarnego kształtowanymi stosownie do potrzeb,
    - b) parkowanie na terenach wyznaczonych parkingów w liniach rozgraniczenia drogi Wi-61.KDW.93 i na terenie Wi-61.KS.89;

- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków w oparciu o lokalne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną,
  - dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
5. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.US.87** o powierzchni 0,5100 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- tereny sportowo rekreacyjne,
  - dopuszcza się zabudowę związaną z podstawową funkcją terenu;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- zabudowa związana z obsługą terenów sportu i rekreacji w formie zabudowy pawilonowej wolnostojącej lub grupowanej w zespoły,
  - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynków do 6 m, obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina,
  - zakaz wygradzania terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego, ogrodzenia placów gier wewnątrz terenu elementarnego stosownie do potrzeb,
  - powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na terenie nie może przekraczać 15% jego powierzchni,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% powierzchni terenu,
  - ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach, wzbogacenie drzewostanu gatunkami rodzimymi drzew i krzewów,
  - linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od krawędzi jezdni drogi publicznej (poza granicą opracowania) w odległości 20 m,
    - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 93 i granic terenu Wi-61.WZ.90 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 94 w odległości 2 m,
    - od południowej granicy terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
  - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z podstawową funkcją terenu (ławki, stoliki, wiaty itp.) w powiązaniu z ciągami pieszymi;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi kształtowanymi stosownie do potrzeb,
  - parkowanie na terenach wyznaczonych parkingów w liniach rozgraniczenia drogi Wi-61.KDW.94 i na terenie Wi-61.KS.90;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;

- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
6. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.US.88** o powierzchni 0,1250 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
    - a) tereny sportowo rekreacyjne,
    - b) tereny plażowania;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz zabudowy,
    - b) zakaz wygradzania terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
    - c) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach, zagospodarowanie terenu w maksymalnym stopniu zielenią rodzimą,
    - d) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi kształtowanymi stosownie do potrzeb,
    - b) parkowanie na terenach wyznaczonych parkingów w liniach rozgraniczenia drogi Wi-61.KDW.93 i na terenie Wi-61.KS.89;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
7. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KS.89** o powierzchni 0,0950 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: parking;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalnie 30 miejsc postojowych, w tym przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, nawierzchnia gruntowa stabilizowana ze spadkiem zapewniającym spływ wody,
    - b) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.93;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
8. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.WZ.90** o powierzchni 0,0100 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
    - a) ujęcie wody - studnia głębinowa,
    - b) po wykonaniu podłączenia do wodociągu grupowego teren do rekultywacji w kierunku leśnym;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ogrodzenie działki z drewna w formie palisad, żerdzi itp. lub żywopłotów, o wysokości nie przekraczającej 1,3 m;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi kształtowanymi stosownie do potrzeb;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu,
  - b) studnia głębinowa wraz ze strefą ochrony bezpośredniej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.  
9. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.WZ.91** o powierzchni 0,0130 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) ujęcie wody - studnia głębinowa,
  - b) stacja uzdatniania wody - hydrofornia,
  - c) po wykonaniu podłączenia do wodociągu grupowego teren do rekultywacji w kierunku leśnym;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ogrodzenie działki z drewna w formie palisad, żerdzi itp. lub żywopłotów, o wysokości nie przekraczającej 1,3 m;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi kształtowanymi stosownie do potrzeb;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) zasilanie w energię elektryczną oraz odprowadzenie wód popłucznych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu,
  - b) studnia głębinowa z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.  
10. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.K-NO.92** o powierzchni 0,0072 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) teren zbiornika bezodpływowego na ścieki,
  - b) w systemie grupowej kanalizacji gminnej zbiornik przewidziany do likwidacji i wydzielenia terenu o powierzchni 30 m<sup>2</sup> pod przepompownię ścieków, pozostała część terenu do rekultywacji w kierunku terenu komunikacji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) 2 zbiorniki na ścieki o pojemności 30 m<sup>3</sup> każdy,
  - b) uciążliwość musi zawierać się w granicach wydzielonego terenu;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.94;



- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) 2 zbiorniki o pojemności po zbiornika 30 m<sup>3</sup>,
  - b) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

11. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KDW.93** o powierzchni 0,0850 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) droga wewnętrzna w strefie zamieszkania,
  - b) miejsca postojowe dla samochodów;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) istniejący zjazd z drogi powiatowej,
  - c) miejsca postojowe dla samochodów w ilości nie przekraczającej 40 m.p.,
  - d) nawierzchnia przepuszczalna;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną,
  - b) projektuje się:
    - sieć wodociągową o średnicy do 90 mm,
    - kanalizację sanitarną o średnicy do 0,2 m,
    - rurociąg tłoczny ścieków o średnicy do 63 mm,
    - elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

12. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KDW.94** o powierzchni 0,0938 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) droga wewnętrzna w strefie zamieszkania,
  - b) istniejący zjazd z drogi powiatowej,
  - c) plac manewrowy 17 m x 15 m;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m do 10 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) nawierzchnia przepuszczalna;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa drogą publiczną,

b) projektuje się:

- sieć wodociągową o średnicy do 90 mm,
- kanalizację sanitarną o średnicy do 0,2 m,
- rurociąg tłoczny ścieków o średnicy do 63 mm,
- elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV;

- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

**§ 30.** Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych o powierzchni 1,2240 ha w zakresie **załącznika nr 1j** (rysunek planu miejscowego w skali 1:1000).

1. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61. MN.95** - pow.0,8235 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z garażami - maksymalnie 8 działek;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na terenie nie może przekraczać 15% ich powierzchni,
  - b) ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków w kalenicy do 8,6 m, do okapu dachu - 3,8 m,
  - c) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 40°, dach usytuowany kalenicowo do frontu działki, pokrycie dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną,
  - d) linie zabudowy:
    - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej Wi-61.KDW.99 - 5 m,
    - od linii rozgraniczającej rowu melioracyjnego Wi-61.Ws.97 - 10 m,
    - od krawędzi jezdni drogi publicznej relacji Gryfino-Borzym-Linie (poza obszarem planu) - 20 m,
    - od osi elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV w odległości nie mniejszej niż 7,5 m (zgodnie z rysunkiem planu miejscowego), ograniczenie nie występuje po przebudowie linii na kablową ze zmianą jej przebiegu,
    - po przebudowie linii elektroenergetycznej 15 kV na kablową obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej Wi-61.KDW.99 - 5 m,
  - e) szerokość ściany frontowej 13,0 m do 18,0 m, do szerokości wlicza się wszystkie elementy architektoniczne bocznych ścian budynku, uwidocznione w rysunku elewacji oraz szerokości dobudowanych budynków gospodarczych lub garaży,
  - f) dla garażu ustala się:
    - lokalizacja w linii zabudowy dla budynku mieszkalnego w układzie prostokątnym lub równoległym do budynku mieszkalnego,
    - ilość kondygnacji 1, wysokość budynku do 5,5 m,
    - dach symetryczny, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci minimum 30°,
  - g) ogrodzenia mogą być stawiane w odległości w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu (linii rozgraniczającej terenu Wi-61.Ws.97;
- 3) zasady i warunki podziału terenu:
- a) dopuszcza się podział terenu na działki,
  - b) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość wydzielanej działki minimum - 22 m;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej relacji Gryfino - Borzym - Linie (poza obszarem planu) dwoma zjazdami i drogą wewnętrzną Wi-61.KDW.99;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizowane w drodze Wi-61.KDW.99, dopuszcza się przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej na kablową;

- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

2. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61. MN.96** - pow. 0,1215 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z garażami - maksymalnie 1 działka;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na terenie nie może przekraczać 15% ich powierzchni,
  - b) ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków w kalenicy do 8,6 m, do okapu dachu - 3,8 m,
  - c) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 40°, dach usytuowany kalenicowo do frontu działki, pokrycie dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną,
  - d) linie zabudowy:
    - od linii rozgraniczającej rowu melioracyjnego Wi-61.Ws.97 - 10 m,
    - od krawędzi jezdni drogi publicznej (poza obszarem planu) - 20 m,
  - e) szerokość ściany frontowej 10,0 m do 16,0 m, do szerokości wlicza się wszystkie elementy architektoniczne bocznych ścian budynku, uwidocznione w rysunku elewacji oraz szerokości dobudowanych budynków gospodarczych lub garaży,
  - f) dla garażu ustala się:
    - lokalizacja w linii zabudowy dla budynku mieszkalnego w układzie prostopadłym lub równoległym do budynku mieszkalnego,
    - ilość kondygnacji 1, wysokość budynku do 5,5 m,
    - dach symetryczny, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci minimum 30°,
  - g) ogrodzenia mogą być stawiane w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu (linii rozgraniczającej terenu Wi-61.Ws.97;

3) zasady i warunki podziału terenu:

- a) zakaz podziału,
  - b) minimalna powierzchnia działki - 1215 m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość wydzielanej działki zgodna z rysunkiem planu;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej (poza obszarem planu) jednym zjazdem;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizowane w drodze publicznej (poza obszarem planu);
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

3. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.Ws.97** - pow. 0,0245 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: rów melioracyjny wraz ze skarpą brzegową;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi skarpy brzegowej (linii rozgraniczającej terenu);
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obowiązuje zapewnienie dostępu do rowu w celu jego konserwacji itp.;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: zakaz budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 12, ust. 4;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;

- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
  4. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KDZ.98** o powierzchni 0,1040 ha:
    - 1) Ustalenia funkcjonalne:
      - a) teren na poszerzenie drogi publicznej kategorii powiatowej klasy zbiorczej relacji Gryfino - Borzym - Linie (poza obszarem planu),
      - b) istniejący przystanek autobusowy do dalszego użytkowania;
    - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      - a) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych,
      - b) dopuszcza się do realizacji ścieżkę pieszo rowerową, jako kontynuację jej przebiegu na całej długości drogi publicznej (poza obszarem planu);
    - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
    - 4) ustalenia komunikacyjne: wykonanie dwu zjazdów na teren Wi-61.MN.95 w ciągu drogi wewnętrznej Wi-61.KDW.99;
    - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
      - a) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej,
      - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej na kablową;
    - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
    - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
    - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
      5. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Wi-61.KDW.99** o powierzchni 0,1505 ha:
        - 1) Ustalenia funkcjonalne:
          - a) droga wewnętrzna w strefie zamieszkania,
          - b) dwa zjazdy z drogi publicznej;
        - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
        - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
        - 4) ustalenia komunikacyjne:
          - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m,
          - b) nawierzchnia przepuszczalna;
        - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
          - a) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej,
          - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej na kablową;
        - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
        - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
        - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

## Rozdział 4

### Jednostka strukturalna Ch-61. Chwarstnica

**§ 31.** Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych o powierzchni 449,9834 ha w zakresie **załącznika nr 1** (rysunek planu miejscowego w skali 1:5000).

1. Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **Ch-61.ZL.1** - pow. 3,4900 ha, **Ch-61.ZL.2** - pow. 22,1833 ha, **Ch-61.ZL.3** - pow. 140,6095 ha, **Ch-61.ZL.4** - pow. 33,1980 o łącznej powierzchni 199,4848 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) tereny lasów, gospodarka leśna,

- b) na terenie Ch-61.ZL.4 dopuszcza się wykorzystanie dróg leśnych dla obsługi komunikacyjnej ośrodka rekreacyjnego w Chwarstnicy nad jeziorem Wełtyńskim;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie wg planów urządzania lasów;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: w dostosowaniu do potrzeb gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej Ch-61.KDL.20 i dróg wewnętrznych,
  - b) dopuszcza się urządzenie ciągów pieszo rowerowych;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) na terenach D3ZL i D4ZL, w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) na terenach D3ZL i D4ZL, w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42, oraz na terenie D4ZL w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-41, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie Ch-61.ZL.3, w granicach terenów objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych WII oraz na terenie Ch-61.ZL.2 w granicach terenów objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych WIII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
2. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **Ch-61.R.5** - pow. 57,2645 ha, **Ch-61.R.6** - pow. 3,9500 ha, **Ch-61.R.7** - pow. 83,7000 ha, **Ch-61.R.8** - pow. 10,1100 ha, **Ch-61.R.9** - pow. 0,3400 ha, o łącznej powierzchni 155,3645 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: użytki rolne, gospodarka polowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zagospodarowanie rolnicze,
  - b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: w dostosowaniu do potrzeb gospodarki rolnej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z publicznej drogi Ch-61.KDL.20 i dróg wewnętrznych;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: stacje słupowe transformatorowe 15/0,4 kV i napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy na linie kablowe;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) na terenach Ch-61.R.8 i Ch-61.R.9, w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie Ch-61.R.5 i Ch-61.R.7, w granicach terenów objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych WIII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
3. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **Ch-61.ZLz.10** - pow. 4,8600 ha, **Ch-61.ZLz.11** - pow. 39,6300 ha, **Ch-61.ZLz.12** - pow. 36,9300 ha, **Ch-61.ZLz.13** - pow. 2,1500 ha, **Ch-61.ZLz.14** - pow. 0,6000 ha, **Ch-61.ZLz.15** - pow. 0,8300 ha o łącznej powierzchni 85,0000 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: zalesienia na użytkach rolnych;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie wg planów urządzania lasów;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: w dostosowaniu do potrzeb gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z publicznej drogi Ch-61.KDL.20 i dróg wewnętrznych;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: brak sieci i urządzeń inżynierskich;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) na terenie Ch-61.ZLz.15, w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie Ch-61.ZLz.15, w granicach terenów objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych WII oraz na terenach Ch-61.ZLz.11 i Ch-61.ZLz.12 w granicach terenów objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych WIII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
4. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Ch-61.ZN.16** powierzchnia ujęta w powierzchni jeziora Wełtyńskiego:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: zielen naturalna - roślinność szuwarowa, zadrzewienie i zakrzaczenie brzegów jeziora Wełtyńskiego;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz zabudowy,
    - b) istniejące pomosty do dalszego użytkowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację pomostów o długości nie przekraczającej 25 m i wysokości do dna akwenu nie przekraczającej 2,5 m na mocy pozwolenia wodno prawnego;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
    - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
5. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Ch-61.ZC.17** - pow. 0,5300 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: teren cmentarza;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie związane z funkcją terenu;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z ul. Kasztanowej;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w Chwarstnicy,
    - b) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej 0,4 kV z zaleceniem przebudowy na linię kablową poprzez stację transformatorową 15/0,4 kV;

- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

6. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Ch-61.KK.18** - pow. 1,0660 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: teren kolejowy;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: dopuszcza się odtworzenie funkcji lub rekultywacja terenu w kierunku zieleni urządzonej z ciągiem pieszo rowerowym;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: brak sieci i urządzeń inżynierskich;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

7. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Ch-61.MN.19** o powierzchni 0,2500 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się modernizację, przebudowę i uzupełnianie zabudowy;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 9,0 m,
  - b) dachy dwu, wielospadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną,
  - c) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 20% powierzchni działki,
  - d) dla zabudowy gospodarczej i garażowej, ustala się:
    - ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2, wysokość budynków do 7,0 m,
    - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci minimum 30°,
    - lokalizacja w układzie prostokątnym lub równoległym do budynków mieszkalnych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej (poza obszarem planu);
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącego ujęcia wody w Chwarstnicy,
  - b) odprowadzenie ścieków do istniejącego zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego na działce. Docełowo ścieki odprowadzane będą do kanalizacji grawitacyjno-tłocznej w Chwarstnicy i dalej na oczyszczalnię w Gryfinie,
  - c) zasilanie w energię elektryczną z elektroenergetycznej linii napowietrznej 0,4 kV z zaleceniem przebudowy na linię kablową poprzez stację transformatorową 15/0,4 kV;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

8. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Ch-61.KDL.20** o powierzchni 2,0900 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga publiczna kategorii gminnej klasy lokalnej relacji Wełtyń (ul. Polna) - Chwarstnica (ul. Kasztanowa);

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 15,0 m - 18,0 m,
  - b) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, ciąg pieszo rowerowy;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
    - sieć wodociągowa o średnicy 90 - 110 mm,
    - elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV i 0,4 kV z dopuszczeniem przebudowy na kablową,
    - elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV i 0,4 kV,
  - b) projektuje się:
    - sieć wodociągową o średnicy 90 - 110 mm,
    - kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 - 0,3 m,
    - rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 - 125 mm,
    - kanalizację deszczową o średnicy 0,3 - 0,4 m;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach terenów objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych VII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

9. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Ch-61.KDW.21** o powierzchni 0,6681 ha:

  - 1) Ustalenia funkcjonalne: droga wewnętrzna stanowiąca połączenie publicznej drogi G-61.KDL.19 z drogą publiczną nr 4104040 Drzenin - Chwarstnica (poza obszarem planu) - dojazd do użytków rolnych;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 9,0 m - 12,0 m;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: brak sieci i urządzeń inżynierskich;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

7. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Ch-61.KDW.22** o powierzchni 2,1800 ha:

    - 1) Ustalenia funkcjonalne: droga wewnętrzna stanowiąca połączenie publicznej drogi gminnej G-61.KDW.19 z drogą publiczną nr 4104040 Drzenin - Chwarstnica - dojazd do użytków rolnych;
    - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
    - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
    - 4) ustalenia komunikacyjne: szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 9,5 m - 16 m;
    - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: brak sieci i urządzeń infrastruktury;
    - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
    - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach terenów objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych VIII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;



- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
10. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Ch-61.KDW.23** o powierzchni 2,1700 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga wewnętrzna stanowiąca połączenie komunikacyjne między Gardnem a Chwarstnicą;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 8,0 m - 15,0 m;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
      - elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
    - b) projektuje się:
      - elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
11. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Ch-61.KDW.24** o pow. 1,1800 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
    - a) droga wewnętrzna,
    - b) obsługa komunikacyjna ośrodka rekreacyjnego na cyplu w Chwarstnicy;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
    - b) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, ścieżka rowerowa;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu: elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV z dopuszczeniem przebudowy na linię kablową,
    - b) projektuje się:
      - sieć wodociągową o średnicy do 90 mm,
      - kanalizację sanitarną o średnicy do 0,2 m,
      - rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 - 100 mm;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

**§ 32.** Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych o powierzchni 3,8920 ha w zakresie **załącznika nr 1k** (rysunek planu miejscowego w skali 1:1000).

1. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Ch-61.UT.25** o powierzchni 0,3300 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: teren zabudowy turystyczno rekreacyjnej w formie zespołu domków letniskowych, wskaźnik gęstości zaludnienia nie może przekroczyć 55 osób na 1 ha terenu ośrodka rekreacyjnego o powierzchni 1,1,0717 ha;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 10 domków letniskowych, w tym 6 istniejących,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 7 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina, kalenice równoległe lub prostopadłe do ciągów komunikacyjnych,
  - d) zakaz grodzenia wewnątrz terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami nie może przekraczać 20% powierzchni terenu,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenach nie może być mniejszy niż 70% ich powierzchni,
  - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej Ch-61.KDW.30 w odległości od 2 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - od ściany lasu w odległości 12 m,
    - pozostałe linie zabudowy przebiegają po liniach rozgraniczających terenu elementarnego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi leśnymi z kierunku Chwarstnicy lub Wirowa;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków w oparciu o lokalne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - b) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa korytarzami infrastruktury technicznej przebiegającymi w drogach leśnych oraz z kierunku Chwarstnicy drogą wewnętrzną,
  - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
  2. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Ch-61.UT.26** o powierzchni 0,3000 ha:
    - 1) Ustalenia funkcjonalne: tereny zabudowy turystyczno rekreacyjnej w formie zespołu domków letniskowych, wskaźnik gęstości zaludnienia nie może przekroczyć 55 osób na 1 ha terenu ośrodka rekreacyjnego o łącznej powierzchni 1,0717 ha;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 6 domków letniskowych, w tym 1 istniejący,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynków do 7 m, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
    - c) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina, kalenice równoległe lub prostopadłe do ciągów komunikacyjnych,

- d) zakaz grodzenia wewnątrz terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami nie może przekraczać 20% powierzchni terenu,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenach nie może być mniejszy niż 70% ich powierzchni,
  - g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
    - do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej Ch-61.KDW.30 w odległości 2 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - od ściany lasu w odległości 12 m,
    - pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy przebiegają po liniach rozgraniczających terenu elementarnego;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi leśnymi z kierunku Chwarstnicy lub Wirowa,
  - b) zachowanie dostępności fragmentu istniejącej drogi leśnej;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków w oparciu o lokalne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - b) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa korytarzami infrastruktury technicznej przebiegającymi w drogach leśnych oraz z kierunku Chwarstnicy drogą wewnętrzną,
  - c) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
3. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Ch-61.U.27** o powierzchni 0,0800 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) tereny usługowe związane z obsługą terenu,
  - b) lokalizacja ustępu publicznego,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) miejsca postojowe dla samochodów;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca - maksymalnie 1 budynek,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 1, wysokość budynków do 7,5 m, obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
  - c) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° pokrycie dachu matowe dachówką ceramiczną, ceramicznopodobną (dachówką cementową barwioną) w tradycyjnych kolorach (naturalnej ceramiki), gontem lub trzcina, kalenice równoległe lub prostopadłe do ciągów komunikacyjnych,
  - d) zakaz grodzenia wewnątrz terenu elementarnego poza ogrodzeniem zewnętrznym ośrodka rekreacyjnego,
  - e) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekraczać 15% jej powierzchni,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40% powierzchni terenu,

- g) ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,
- h) linie zabudowy nieprzekraczalne:
- od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej Ch-61.KDW.30 w odległości 2 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - od ściany lasu w odległości 12 m;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi leśnymi z kierunku Chwarstnicy lub Wirowa,
  - b) urządzenie ciągu pieszego o szerokości 2 m w kierunku północnym (do jeziora),
  - c) miejsca do parkowania dla samochodów w maksymalnej ilości 10 miejsc postojowych;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków w oparciu o lokalne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - b) na terenie ujęcie wody z hydroformią oraz zbiornik bezodpływowy ścieków - użytkowanie do czasu podłączenia terenu zabudowy do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
  - c) doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa korytarzami infrastruktury technicznej przebiegającymi w drogach leśnych oraz z kierunku Chwarstnicy drogą wewnętrzną,
  - d) dla istniejących tymczasowych systemów odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w wodę obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 17;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
- 4. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Ch-61.ZP.28** o powierzchni 0,1845 ha:*
- 1) *Ustalenia funkcjonalne:*
- a) *zieleń urządzona,*
  - b) *ciąg pieszy;*
- 2) *Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:*
- a) *zakaz zabudowy,*
  - b) *ochrona istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem uzasadnionej wycinki po przeprowadzeniu postępowania określonego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych ustalonych w stosownych decyzjach,*
  - c) *zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,*
  - d) *dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z podstawową funkcją terenu (ławki, stoliki, wiaty itp.) w powiązaniu z ciągiem pieszym;*
- 3) *Zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;*
- 4) *Ustalenia komunikacyjne:*
- a) *obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi leśnymi z kierunku Chwarstnicy lub Wirowa,*
  - b) *urządzenie ciągu pieszego szerokości 2 m w kierunku północnym, przebieg na rysunku planu jest proponowany;*
- 5) *Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;*

6) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska:

- a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
- b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
- c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;

7) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;

8) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.

(rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 31 maja 2012 r., znak: NK.4.4131.196.2012.AB Wojewoda Zachodniopomorski stwierdził nieważność § 32 ust. 4 uchwały)

5. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Ch-61.ZL.29** o powierzchni 2,8203 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: tereny lasów ochronnych, gospodarka leśna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie wg planów urządzania lasów;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: w dostosowaniu do potrzeb gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi leśnymi z kierunku Chwarstnicy lub Wirowa,
  - b) przeprowadzenie ciągu pieszego szer. 2 m, przebieg na rysunku planu miejscowego jest proponowany;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu,
  - b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa korytarzami infrastruktury technicznej przebiegającymi w drogach leśnych oraz z kierunku Chwarstnicy;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

6. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Ch-61.KDW.30** o powierzchni 0,1772 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
  - a) droga wewnętrzna w strefie zamieszkania,
  - b) obsługa gospodarki leśnej,
  - c) ciąg pieszo rowerowy,
  - d) dwa place manewrowe o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
- 4) ustalenia komunikacyjne:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) nawierzchnia przepuszczalna;

- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
    - sieć wodociągowa z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
    - kanalizacja sanitarna z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
    - elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu,
  - projektuje się:
    - sieć wodociągową o średnicy do 90 mm,
    - kanalizację sanitarną o średnicy do 0,2 m,
    - rurociąg tłoczny ścieków o średnicy do 63 - 90 mm,
    - elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV,
  - doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej z kierunku Wirowa korytarzami infrastruktury technicznej przebiegającymi w drogach leśnych oraz z kierunku Chwarstnicy;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42 obejmujących teren elementarny obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

## Rozdział 5

### Jednostka strukturalna G-61. Gardno

**§ 33.** Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych o powierzchni 462,2110 ha w zakresie załącznika nr 1 (rysunek planu miejscowego w skali 1:5000).

1. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **G-61.ZL.1** - pow. 3,6842 ha, **G-61.ZL.2** - pow. 1,3624 ha i **G-61.ZL.3** - pow. 4,5357 ha o łącznej powierzchni 9,5823 ha:

- Ustalenia funkcjonalne: tereny lasów, gospodarka leśna;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie wg planów urządzania lasów;
- zasady i warunki podziału terenu: w dostosowaniu do potrzeb gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej G-61.KDL.18 i dróg wewnętrznych;
- ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: brak sieci i urządzeń inżynierskich;
- ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - na terenach G-61.ZL.1 i G-61.ZL.1, w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - na terenie G-61.ZL.3, w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - na terenie G-61.ZL.3, w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
- ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie G-61.ZL.2, w granicach terenów objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych VIII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
- stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

2. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **G-61.R.4** - pow. 19,3049 ha, **G-61.R.5** - pow. 11,3069 ha, **G-61.R.6** - pow. 2,9754 ha, **G-61.R.7** - pow. 183,4841 ha, **G-61.R.8** - pow. 39,2373 ha, **G-61.R.9** - 41,7656 ha, **G-61.R.10** - 35,3839 ha, **G-61.R.11** - 30,7740 ha, o łącznej powierzchni 364,2321 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: użytki rolne, gospodarka polowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie rolnicze,
  - b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: w dostosowaniu do potrzeb gospodarki rolnej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z publicznych dróg gminnych G-61.KDL.18 i G-61.KDL.19 i dróg wewnętrznych;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: stacje słupowe transformatorowe 15/0,4 kV i napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy na linie kablowe;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) na terenach G-61.R.4, G-61.R.5, G-61.R.6, G-61.R.7, G-61.R.9, G-61.R.10 i G-61.R.11, w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) na terenie G-61.R.11, w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) na terenie G-61.R.11, w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42, na terenie G-61.R.4 w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-9, na terenie G-61.R.10 w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-39, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4,
  - d) na terenie G-61.R.10, w granicach użytku ekologicznego UE-XVI wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 3,
  - e) na terenie G-61.R.10, w granicach ochrony pośredniej ujęcia wody w Drzeninie, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 2;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie G-61.R.6 i G-61.R.7, w granicach terenów objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych VIII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

3. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami **G-61.ZLz.12** - pow. 11,7723 ha, **G-61.ZLz.13** - pow. 5,6023 ha i **G-61.ZLz.14** - pow. 2,9554 ha, o łącznej powierzchni 20,3300 ha:

- 1) Ustalenia funkcjonalne: zalesienia na użytkach rolnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie wg planów urządzania lasów;
- 3) zasady i warunki podziału terenu: w dostosowaniu do potrzeb gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z publicznej drogi gminnej G-61.KDL.19 i dróg wewnętrznych;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: brak sieci i urządzeń inżynierskich;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
  - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
  - b) na terenie G-61.ZLz.13, w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
  - c) na terenie G-61.ZLz.13, w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;

7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie G-61.ZL.14, w granicach terenów objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych VIII, wykazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 8;

8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

4. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **G-61.Ws.15**, - pow. 58,2524 ha:

1) Ustalenia funkcjonalne: wody śródlądowe - Jezioro Gardno;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy;

3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;

4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi;

5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: brak sieci i urządzeń inżynierskich;

6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:

a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Weltyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,

b) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-39, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4,

c) w granicach użytku ekologicznego UE-XVI wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 3;

7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;

8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

5. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **G-61.ZN.16**, powierzchnia ujęta w powierzchni jeziora Gardno:

1) Ustalenia funkcjonalne: zieleń naturalna - roślinność szuwarowa, zadrzewienie i zakrzaczenie brzegów jeziora Gardno;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy,

b) istniejące pomosty do dalszego użytkowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację pomostów o długości nie przekraczającej 25 m i wysokości do dna akwenu nie przekraczającej 2,5 m na mocy pozwolenia wodno prawnego;

3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;

4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych;

5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:

a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Weltyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,

b) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-39, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4,

c) w granicach użytku ekologicznego UE-XVI wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 3;

7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;

8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

6. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **G-61.MR.17** - pow. 0,8697 ha:

1) Ustalenia funkcjonalne: zabudowa zagrodowa;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zespół zabudowy: budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynki gospodarcze lub inwentarskie i składowe przeznaczone do przechowania płodów rolnych oraz maszyn i urządzeń rolniczych, maksymalnie 1 siedlisko,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 9,0 m,



- c) dachy dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną,
  - d) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami nie może przekraczać 35% powierzchni siedliska,
  - e) dla zabudowy pomocniczej, ustala się:
    - ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2, wysokość budynków do 7,0 m,
    - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci minimum 30°,
    - lokalizacja w układzie prostopadłym lub równoległym do budynków mieszkalnych,
    - obowiązują linie zabudowy ustalone w pkt 2 litera e;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej G-61.KDL.18 - ul. Polnej;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę ze studni własnej,
    - b) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w obrębie własnej posesji,
    - c) zasilanie w energię elektryczną z elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV i 0,4 kV poprzez stację transformatorową 15/0,4 kV, na okres przejściowy dopuszcza się zaopatrzenie w energię z agregatu prądotwórczego,
    - d) zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych,
    - e) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy, dopuszcza się budowę zbiornika na gaz płynny i wewnętrznej instalacji gazowej;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
    - a) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1,
    - b) w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego ZPK1 wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 3, pkt 2,
    - c) w granicach obszaru cennego przyrodniczo - OC-42, wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 4;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 30%.
7. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **G-61.KDL.18** o powierzchni 1,7321 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga publiczna kategorii gminnej klasy zbiorczej relacji Wełtyń (ul. Polna) - Chwarstnica (ul. Kasztanowa);
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 10,0 m - 12,0 m,
    - b) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, ciąg pieszo rowerowy;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
      - sieć wodociągowa o średnicy 90 - 110 mm,
      - elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV i 0,4 kV z dopuszczeniem przebudowy na kablową,
      - elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV i 0,4 kV,
    - b) projektuje się:
      - sieć wodociągową o średnicy 90 - 110 mm,
      - kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 - 0,3 m,
      - rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 - 125 mm,
      - kanalizację deszczową o średnicy 0,3 - 0,4 m;

- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.  
8. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **G-61.KDL.19** o powierzchni 1,5678 ha:
  - 1) Ustalenia funkcjonalne: droga publiczna kategorii gminnej klasy zbiorczej relacji Wełtyń (ul. Polna) - Gardno;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne:
    - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 9,0 m - 15,0 m,
    - b) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) do dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu:
      - sieć wodociągowa o średnicy 90 - 110 mm,
      - elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV i 0,4 kV z dopuszczeniem przebudowy na kablową,
    - b) projektuje się:
      - sieć wodociągową o średnicy 90 - 110 mm,
      - kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 - 0,3 m,
      - rurociąg tłoczny ścieków o średnicy 63 - 110 mm,
      - kanalizację deszczową o średnicy 0,3 - 0,4 m;
- 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.  
9. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **G-61.KDW.20** o powierzchni 1,5865 ha:
  - 1) Ustalenia funkcjonalne: droga wewnętrzna stanowiąca połączenie ul. Polnej z Gardnem - dojazd do użytków rolnych;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 4,0 m - 12 m;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: projektuje się elektroenergetyczną linię kablową 0,4 kV;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezióra Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.  
10. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **G-61.KDW.21** o powierzchni 2,3760 ha:
    - 1) Ustalenia funkcjonalne: droga wewnętrzna stanowiąca połączenie publicznej drogi G-61.KDL.19 z drogą publiczną nr 4104040 Drzenin - Chwarstnica (poza obszarem planu) - dojazd do użytków rolnych;
    - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
    - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;

- 4) ustalenia komunikacyjne: szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 9,0 m - 15,0 m;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: brak sieci i urządzeń inżynierskich;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.
11. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **G-61.KDW.22** o powierzchni 1,6821 ha:
- 1) Ustalenia funkcjonalne: droga wewnętrzna stanowiąca połączenie publicznej drogi gminnej G-61.KDL.19 z drogą publiczną nr 4104040 Drzenin - Chwarstnica - dojazd do użytków rolnych;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
  - 3) zasady i warunki podziału terenu: zakaz podziału;
  - 4) ustalenia komunikacyjne: szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 10 m - 15 m;
  - 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: brak sieci i urządzeń inżynierskich;
  - 6) ustalenia z zakresu ochrony środowiska: w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jeziora Wełtyńskie” wykazanych na rysunku planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w DZIALE II Ustalenia ogólne § 7, ust. 1;
  - 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszary i obiekty podlegające ochronie nie występują;
  - 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się stawkę 5%.

#### **DZIAŁ IV** **Postanowienia końcowe**

**§ 34.** Na częściach obszaru objętego niniejszą uchwałą, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego w skali 1:5000, które stanowią załączniki do uchwały Nr 1a, 1b, 1c i 1d - plany miejscowe w skali 1:1000, tracą moc:

1. Uchwała Nr XIV/195/03 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 października 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino obejmująca rejon wsi Wełtyń.

2. Uchwała Nr XIV/194/03 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 października 2003 r. kwiecień 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino obejmująca teren położony przy ul. Polnej.

**§ 35.** Pozostają w mocy zgody na zmianę sposobu użytkowania gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze:

1. Zgoda GZ.tr.057-602-54/03 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 26 września 2003 r. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych o powierzchni 58,4290 ha.

2. Zgoda SR-R-6-7711/96/2002 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 7 października 2003 r. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych o powierzchni 7,9620 ha.

3. Zgoda ZS-2120/197/2002 Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2002 r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o pow. 2,25 ha.

4. Zgoda SR-P-2-6112/23/02 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 19 lipca 2002 r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o pow. 4,2390 ha.

5. Zgoda GZ.tr.057-602-484/03 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 9 września 2003 r. na zmianę przeznaczenia 1,84 ha gruntów ornyczych pochodzenia mineralnego kl. R IIIb.

**§ 36.** Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych o powierzchni 5,7408 ha na cele nierolnicze, w tym dla kompleksu gruntów rolnych klasy III o powierzchni 5,7408, R III a o powierzchni 0,8356 ha; R III b o powierzchni 4,4347 ha, B-RIIIb o powierzchni 0,0100 ha i SRIIIb o powierzchni 0,4605 ha zgodnie z Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak GZ.tr.057-602-306/11 z dnia 23 sierpnia 2011 r.

**§ 37.** Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych Skarbu Państwa w ilości 8,06 ha będących w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Gryfino, na cele nieleśne, za zgodą Ministra Środowiska, wydaną Decyzją znak ZS-W-2120-6-2/2012 z dnia 29 lutego 2012 r.

**§ 38.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania ustala się wykorzystanie obszaru objętego planem miejscowym o którym mowa w § 1 ust. 1 w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

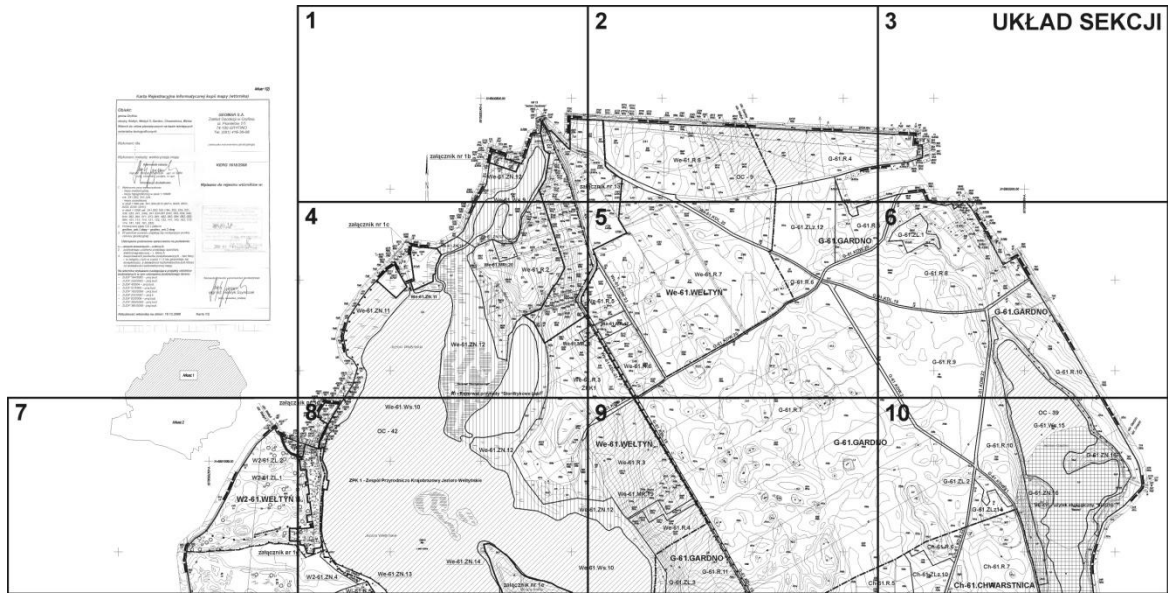
**§ 39.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

**§ 40.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Gryfino.

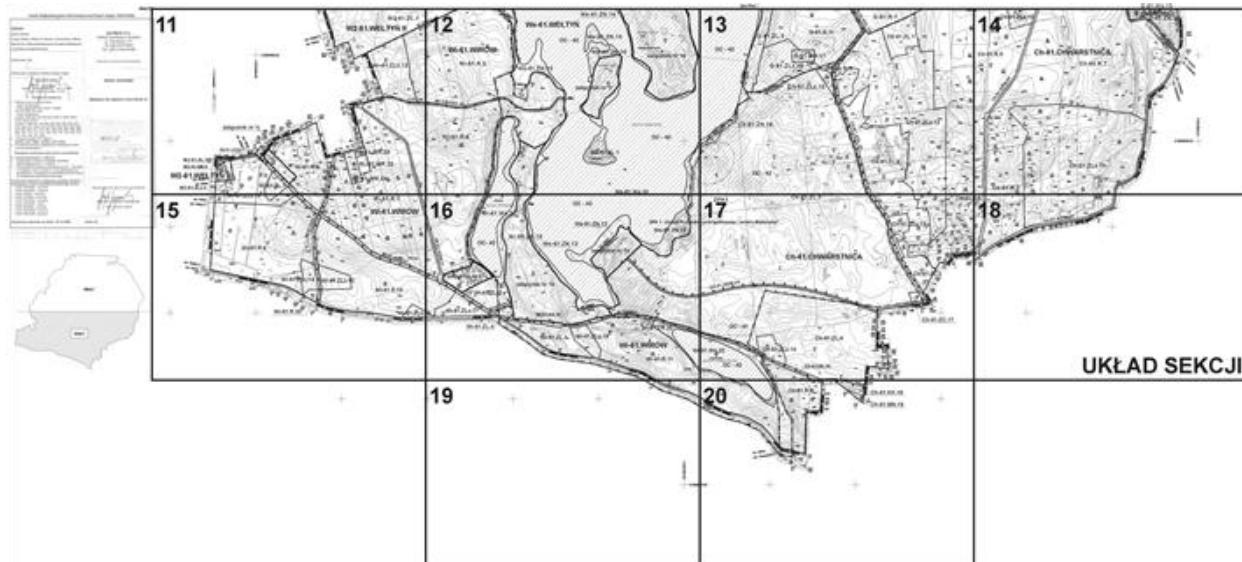
Przewodniczący Rady

**Mieczysław Sawaryn**

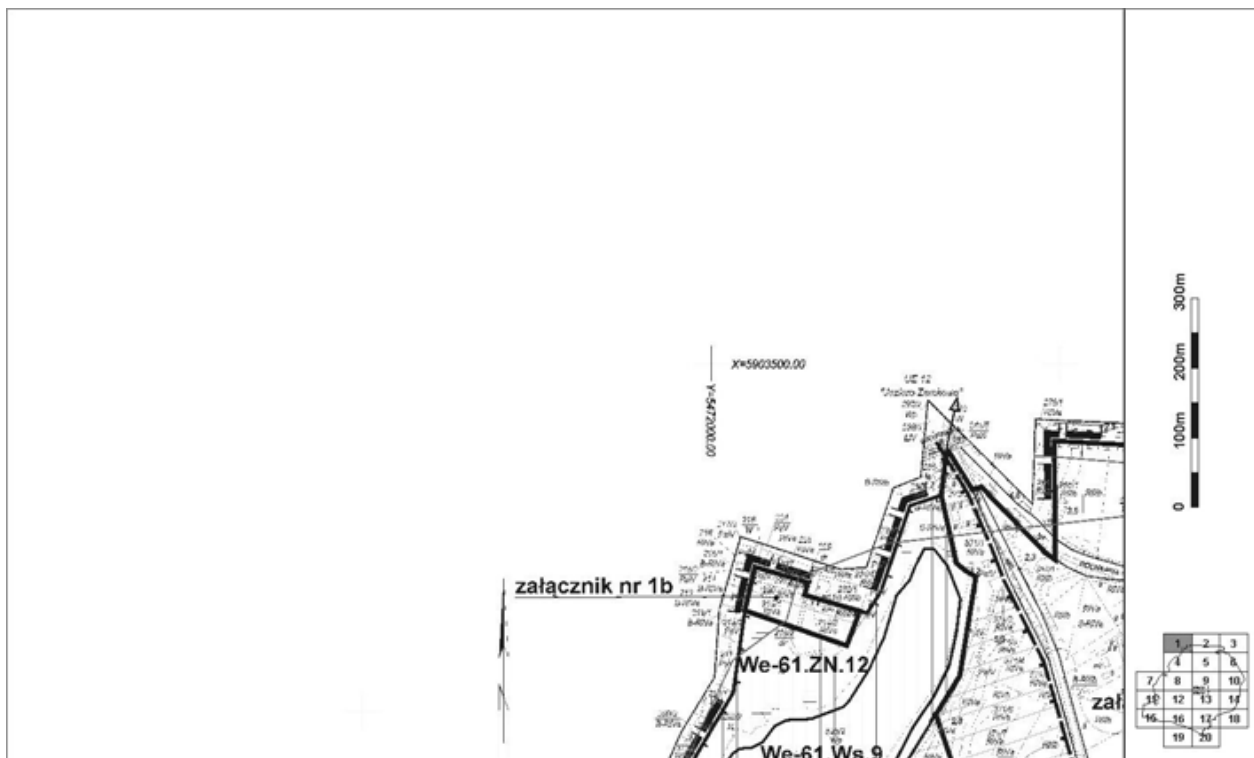
Załącznik Nr 1 ark. 1 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



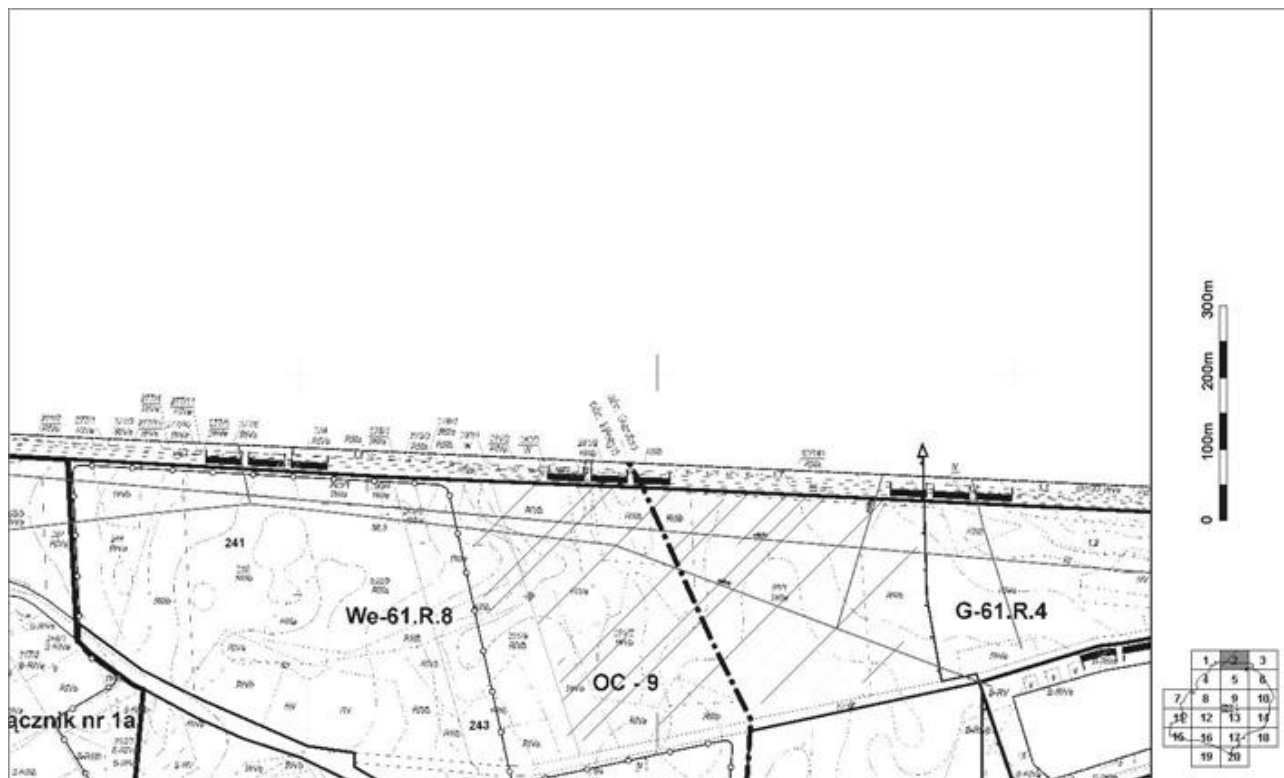
Załącznik Nr 1 ark. 2 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



Załącznik Nr 1 ark. 1 sekcja 1 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



Załącznik Nr 1 ark.1 sekcja 2 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.

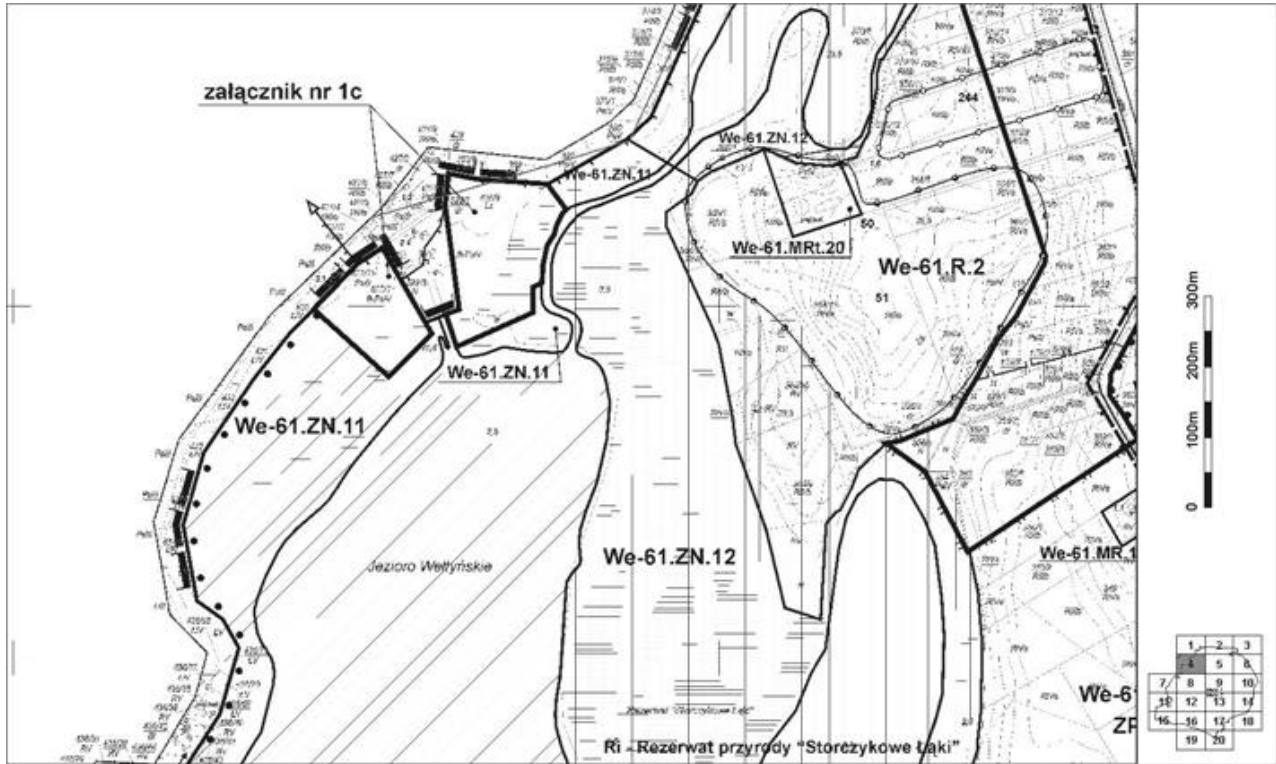




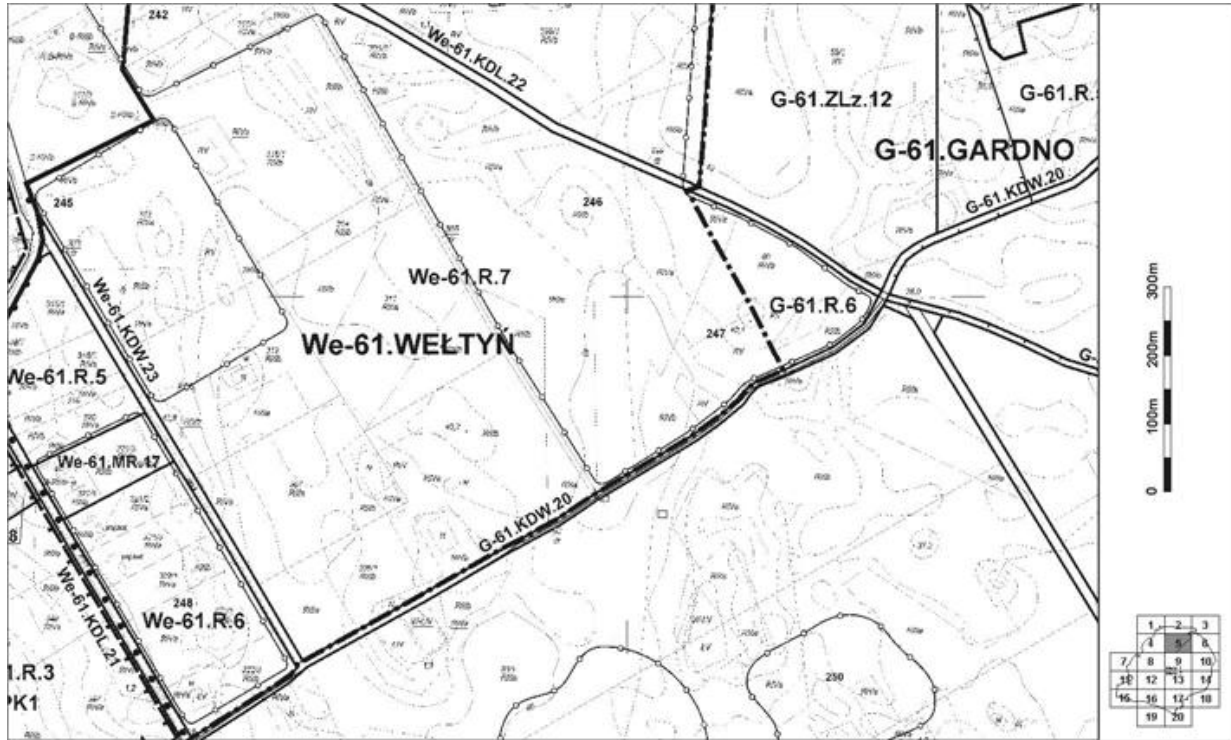
Załącznik Nr 1 ark. 1 sekcja 3 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



Załącznik Nr 1 ark. 1 sekcja 4 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



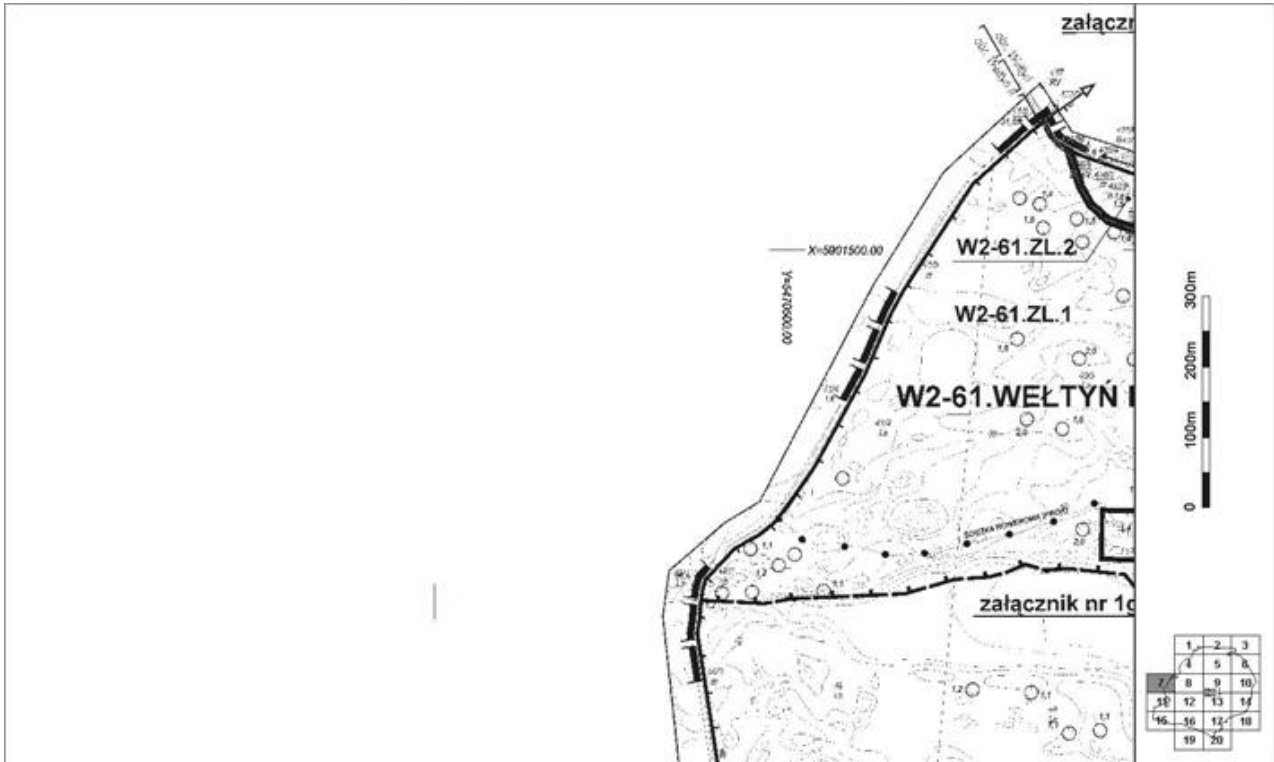
Załącznik Nr 1 ark. 1 sekcja 5 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



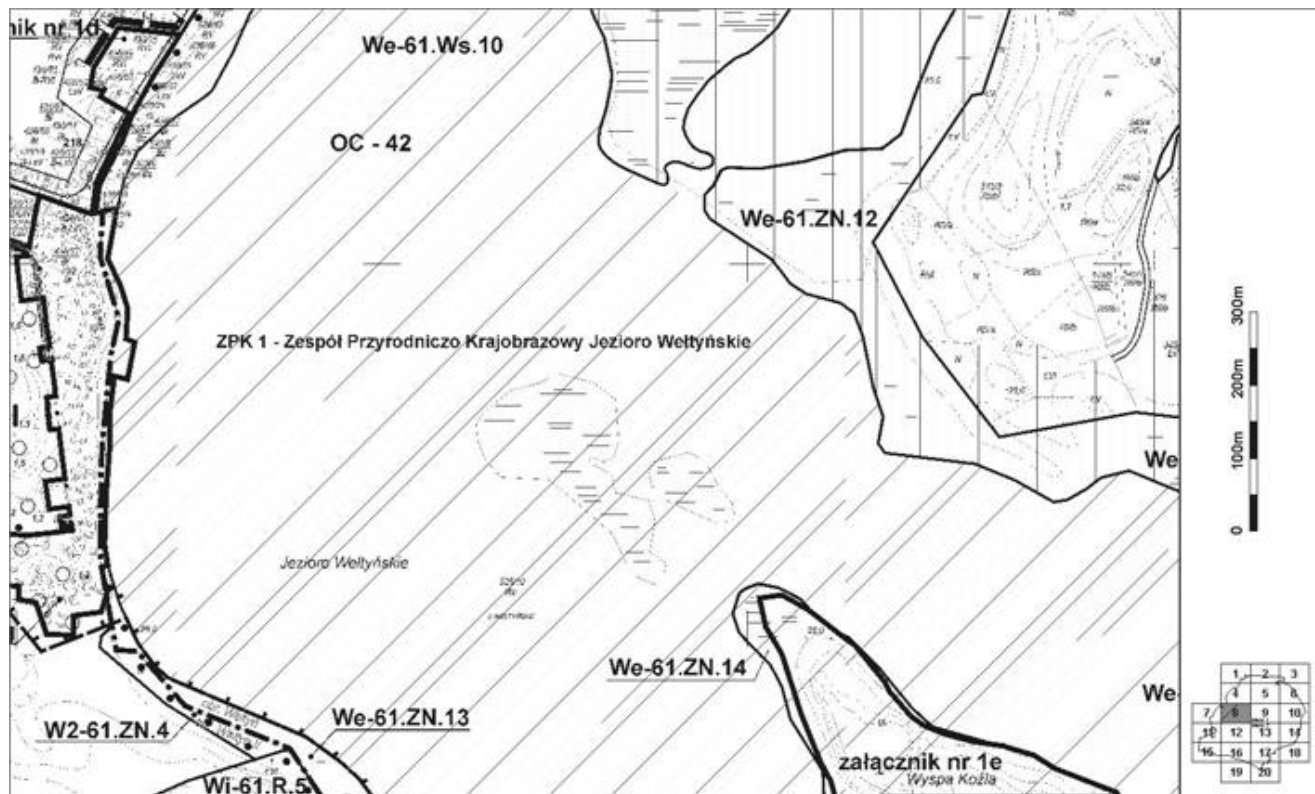
Załącznik Nr 1 ark. 1 sekcja 6 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



Załącznik Nr 1 ark. 1 sekcja 7 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



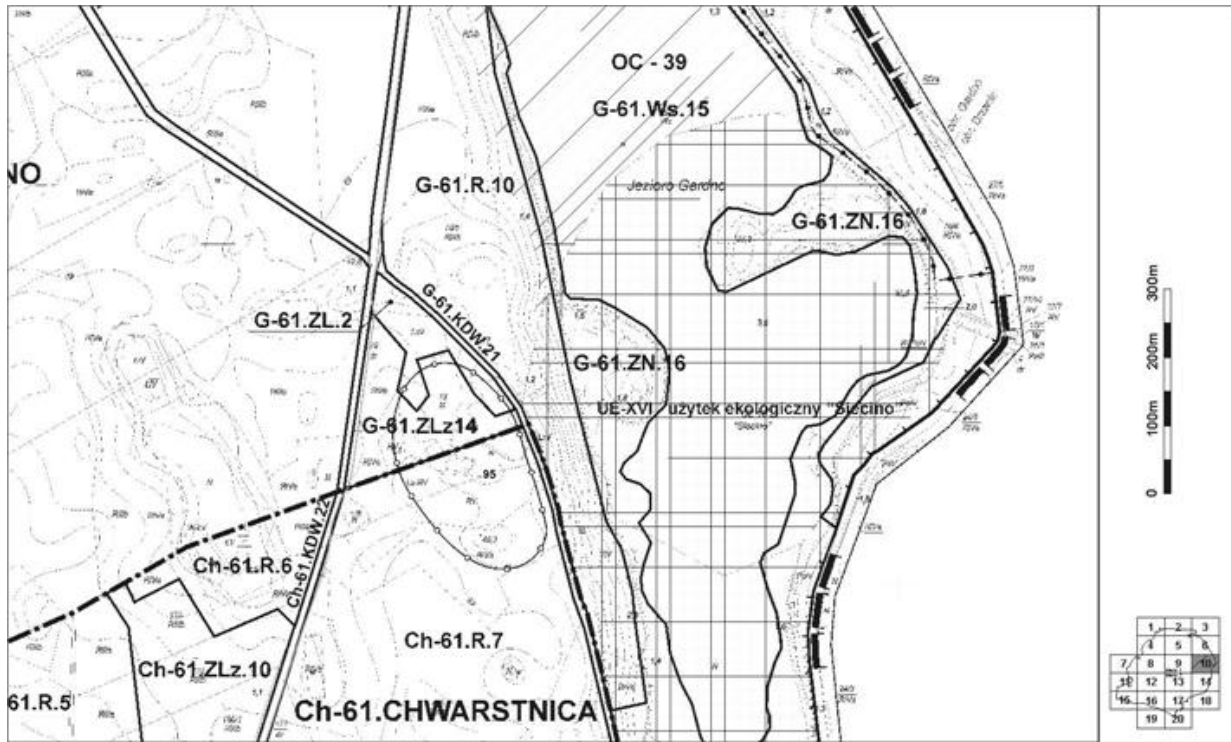
Załącznik Nr 1 ark. 1 sekcja 8 do Uchwały Nr XX/175/12  
 Rady Miejskiej w Gryfinie  
 z dnia 26 kwietnia 2012 r.



Załącznik Nr 1 ark. 1 sekcja 9 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.

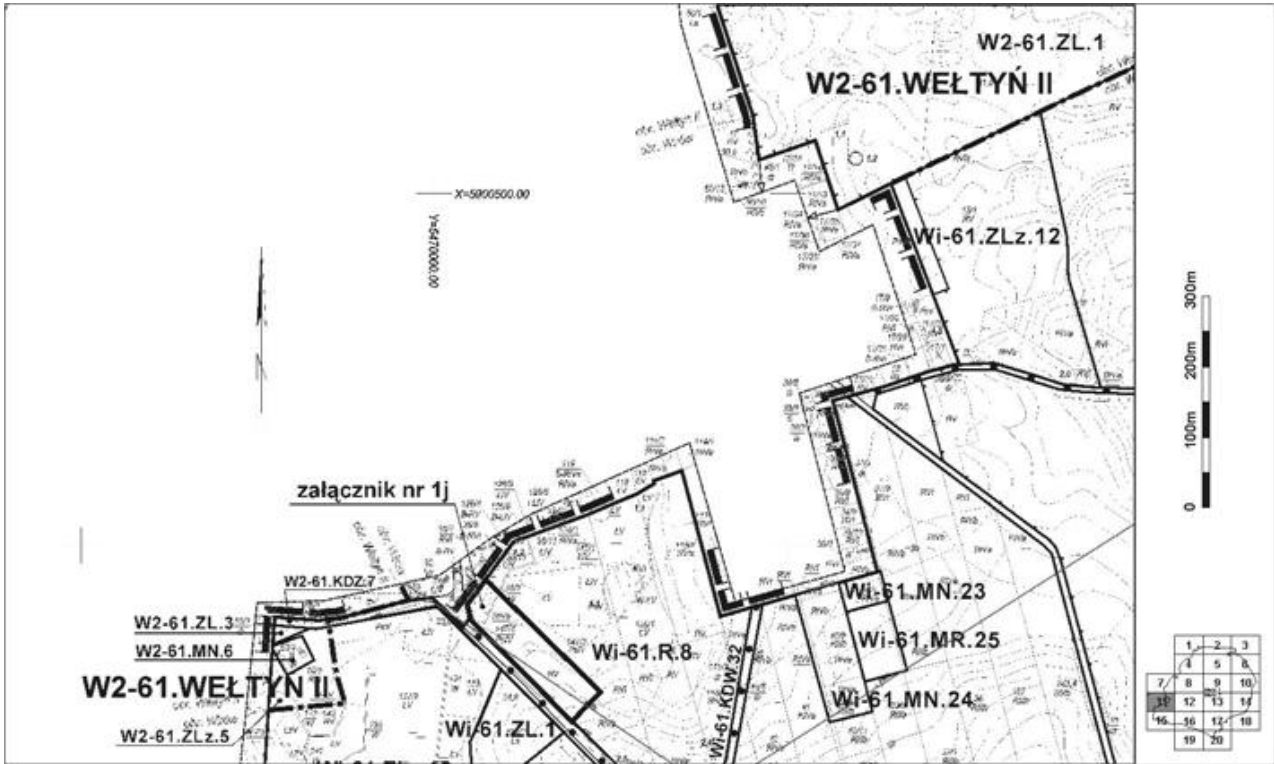


Załącznik Nr 1 ark. 1 sekcja 10 do Uchwały Nr XX/175/12  
 Rady Miejskiej w Gryfinie  
 z dnia 26 kwietnia 2012 r.

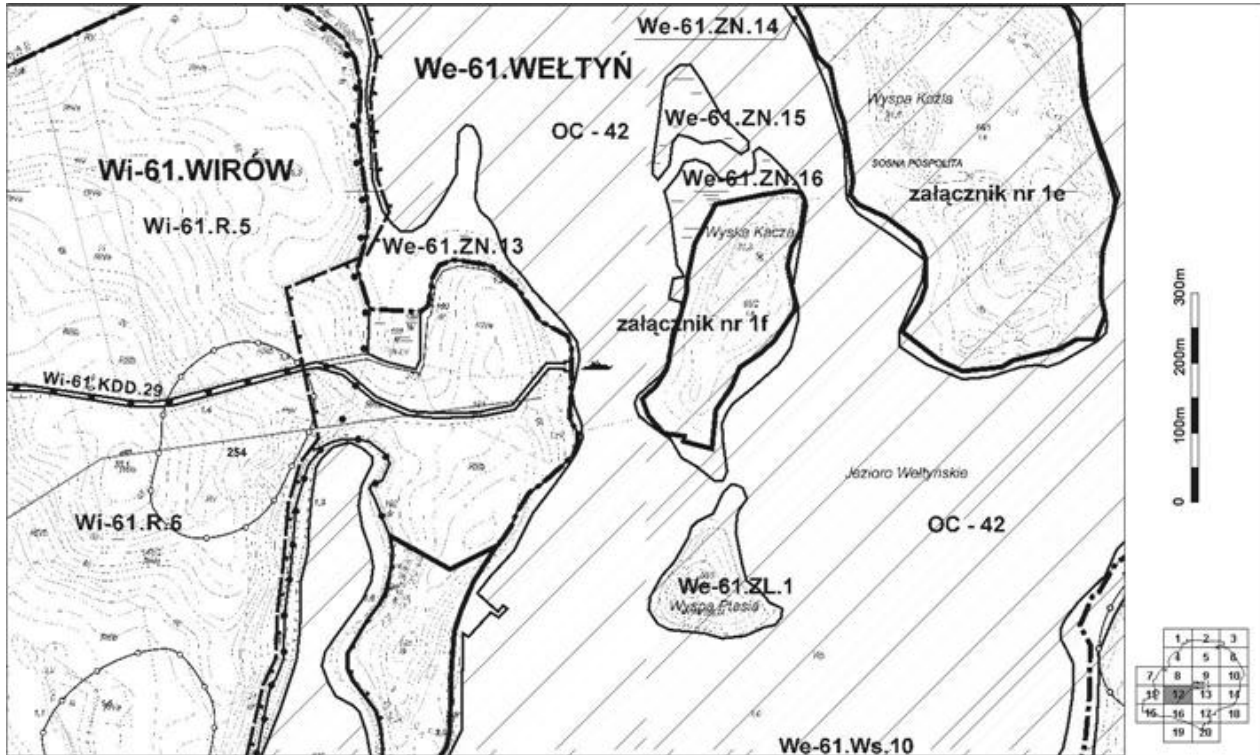




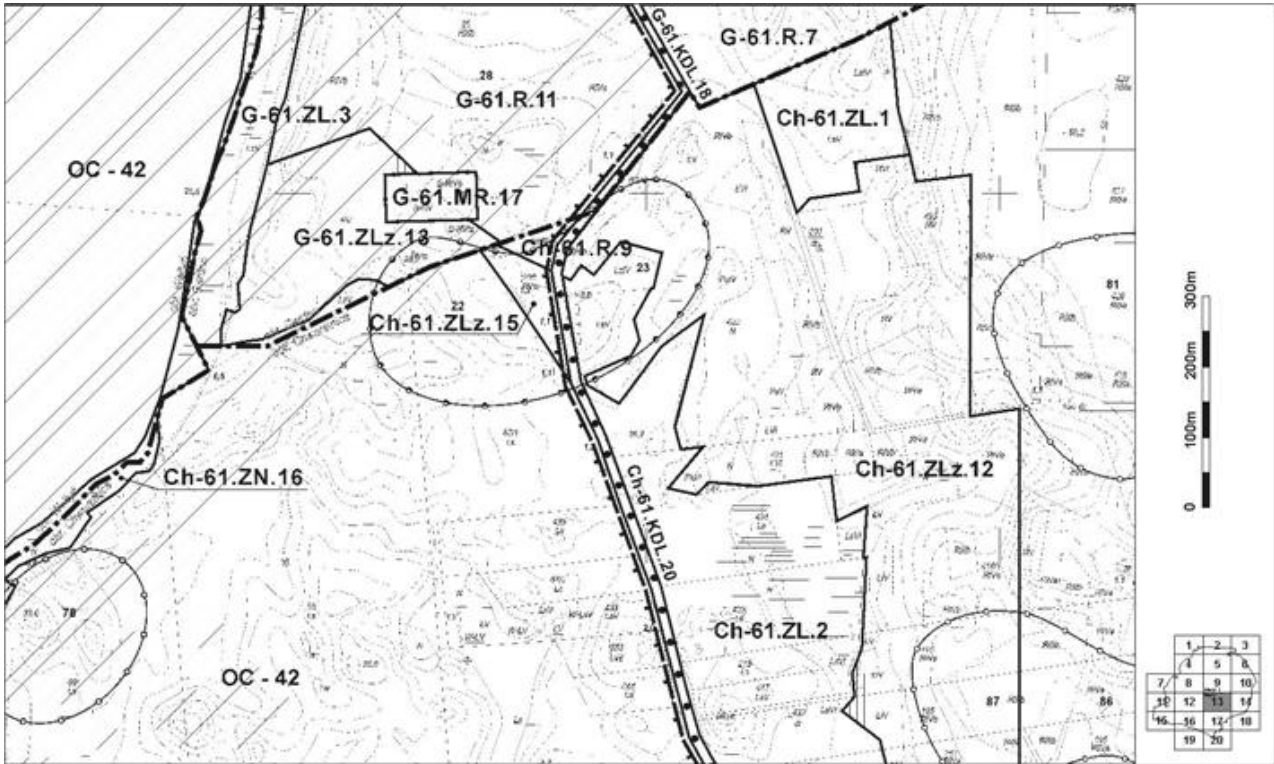
Załącznik Nr 1 ark. 2 sekcja 11 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



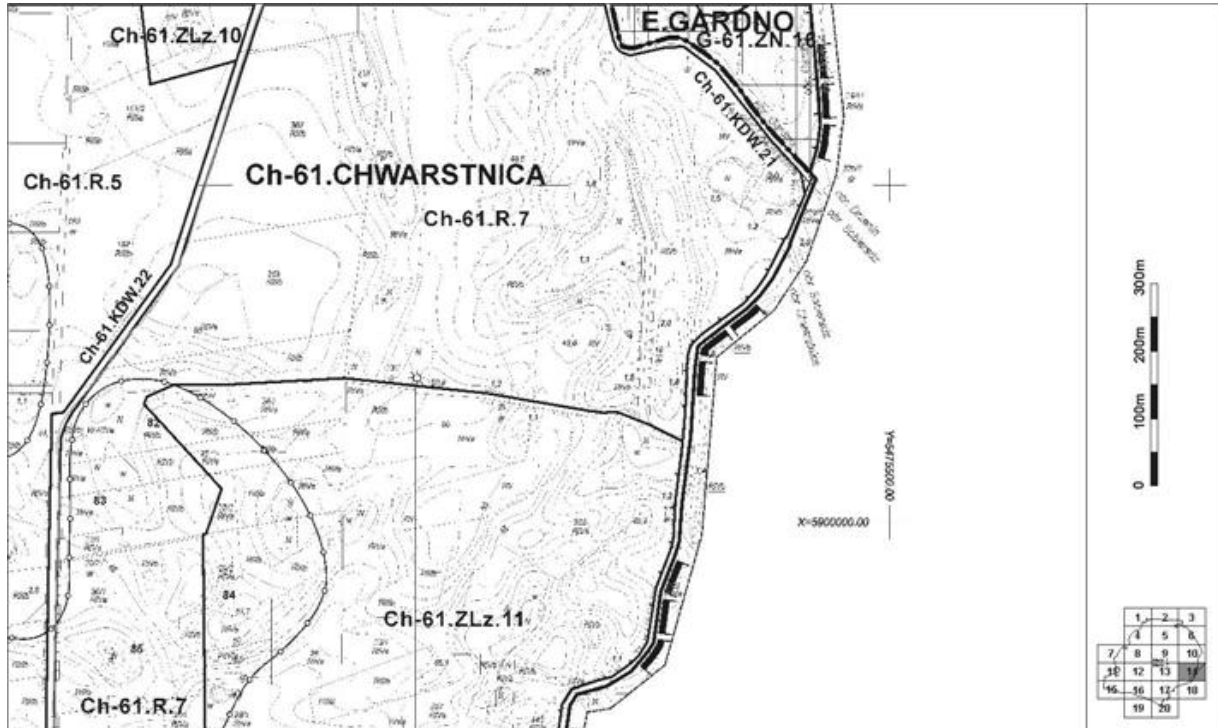
Załącznik Nr 1 ark. 2 sekcja 12 do Uchwały Nr XX/175/12  
 Rady Miejskiej w Gryfinie  
 z dnia 26 kwietnia 2012 r.



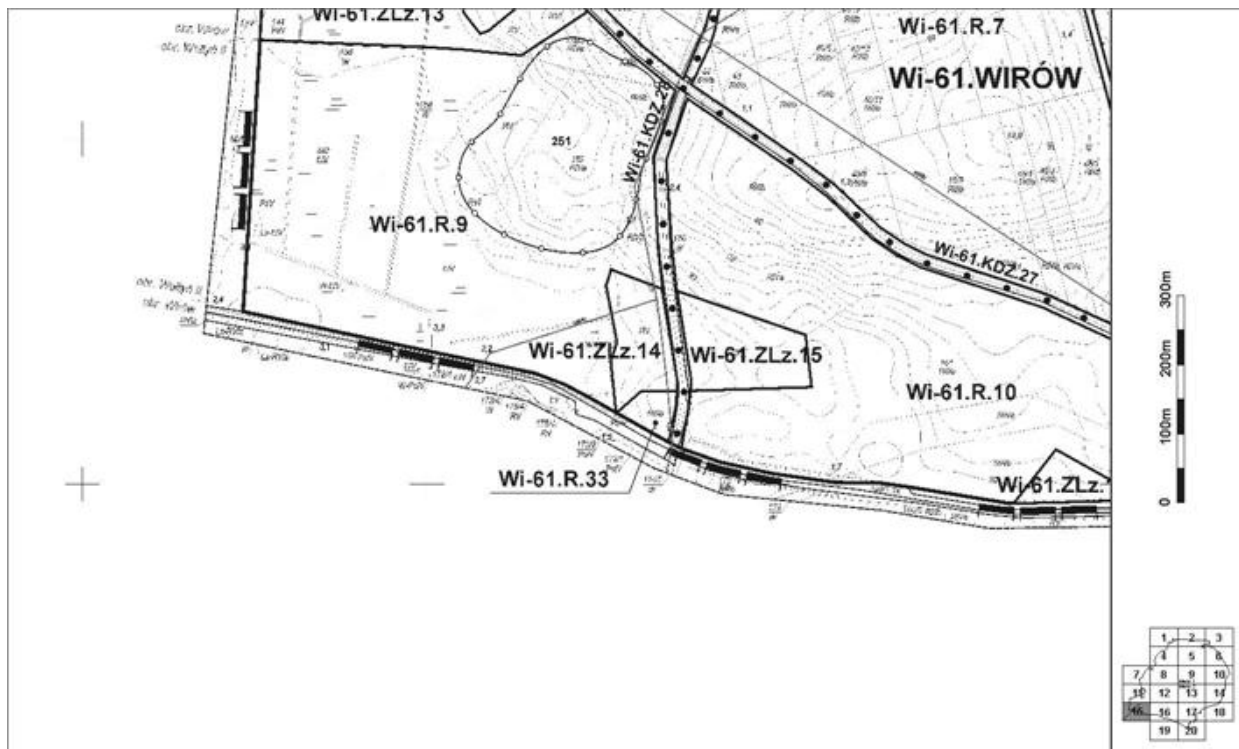
Załącznik Nr 1 ark. 2 sekcja 13 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



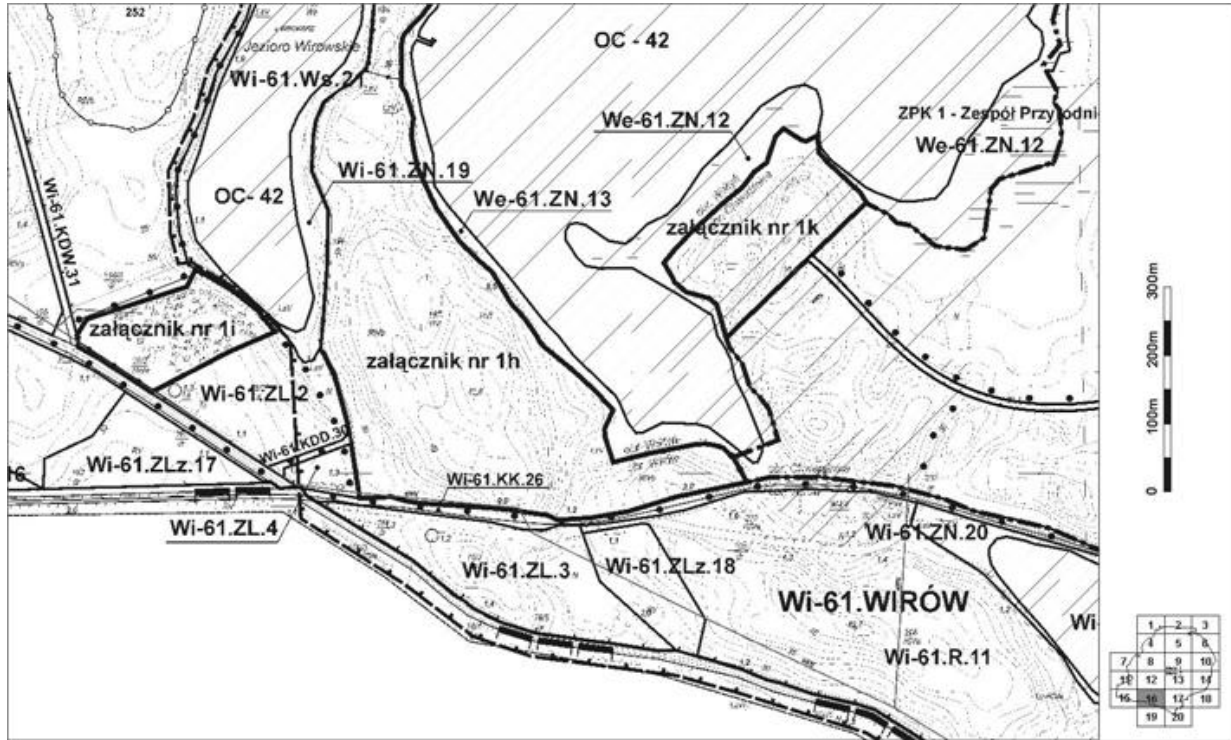
Załącznik Nr 1 ark. 2 sekcja 14 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



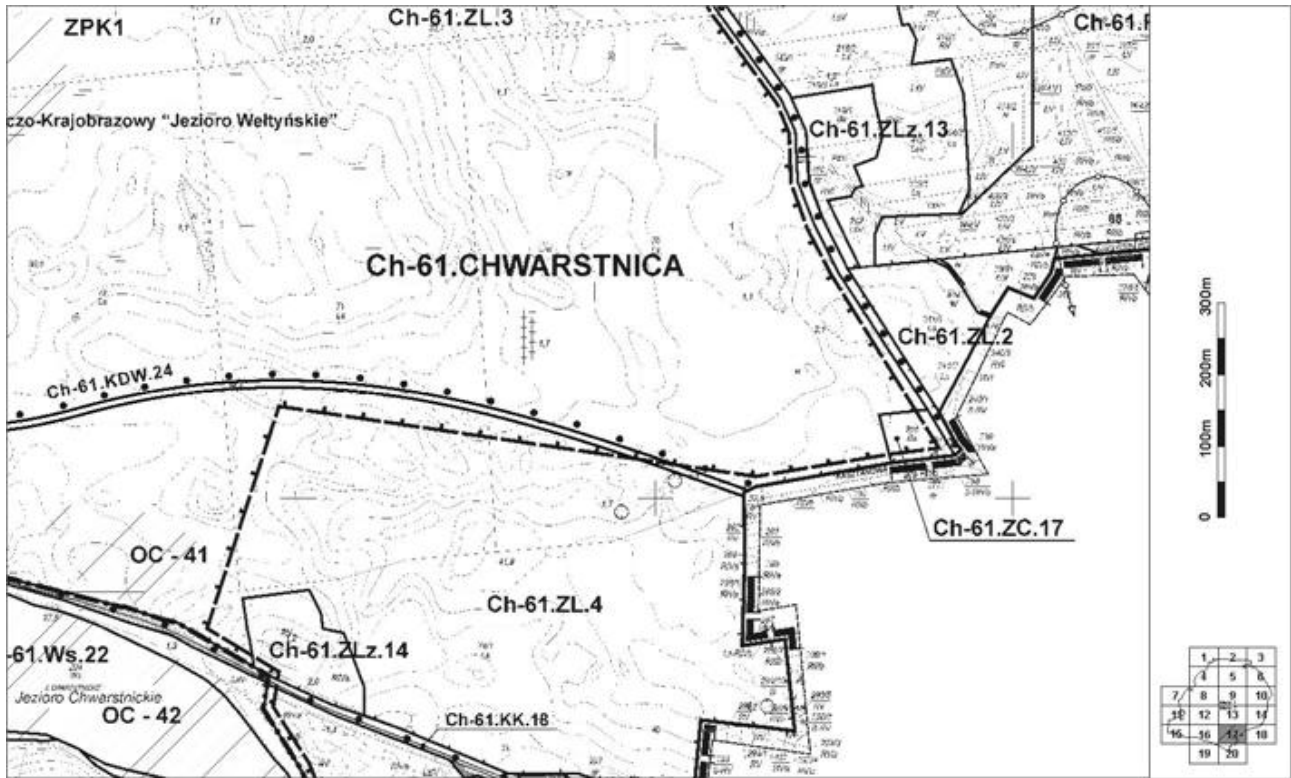
Załącznik Nr 1 ark. 2 sekcja 15 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



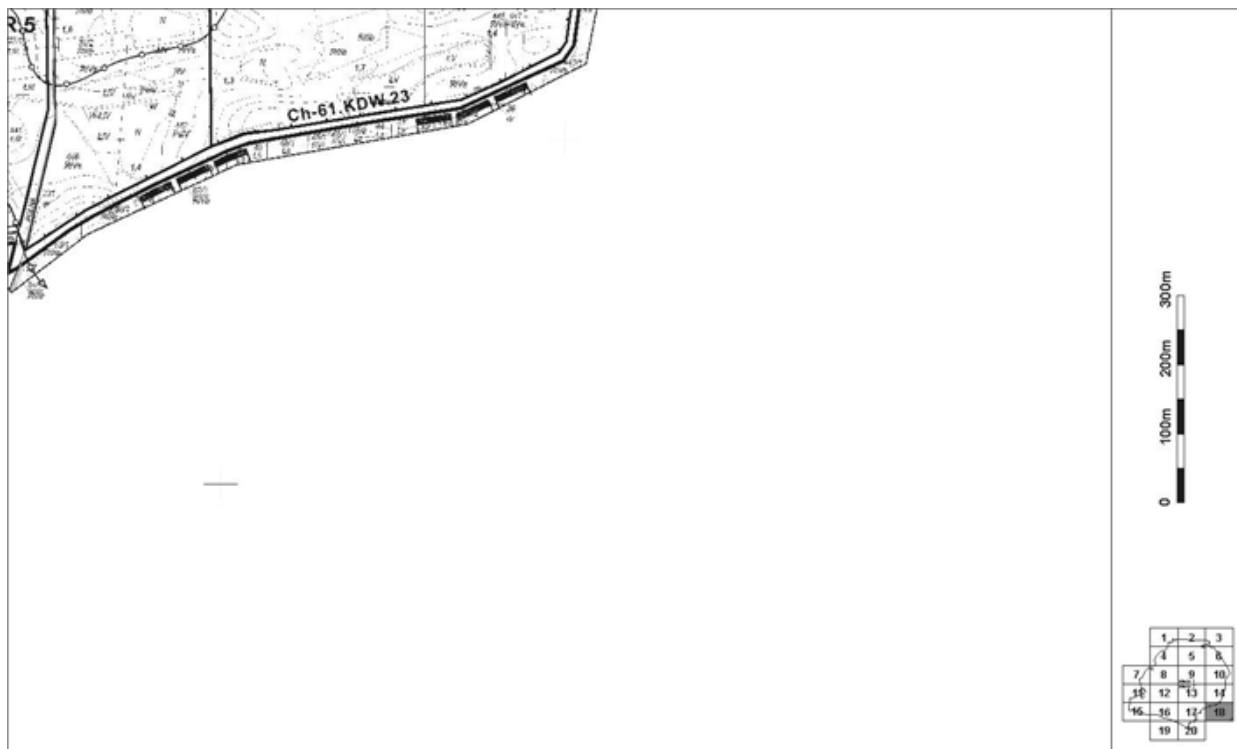
Załącznik Nr 1 ark. 2 sekcja 16 do Uchwały Nr XX/175/12  
 Rady Miejskiej w Gryfinie  
 z dnia 26 kwietnia 2012 r.



Załącznik Nr 1 ark. 2 sekcja 17 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



Załącznik Nr 1 ark. 2 sekcja 18 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.

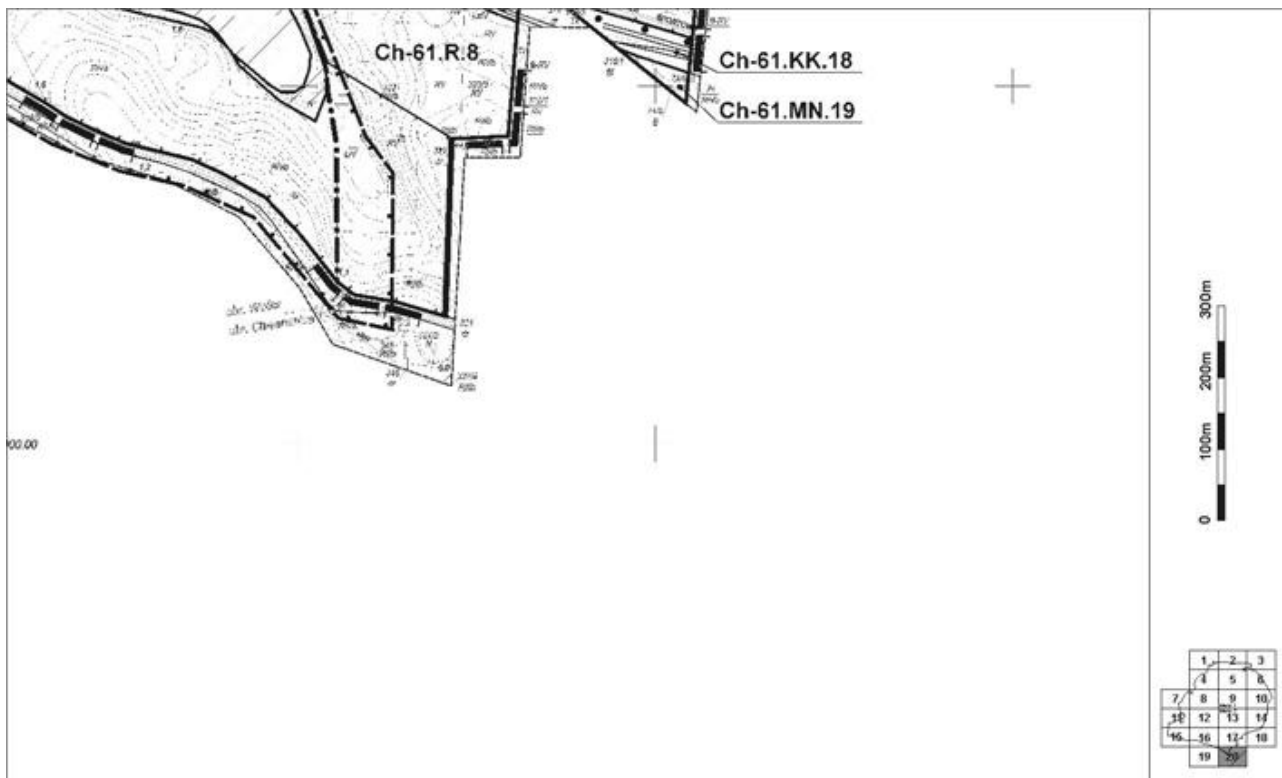




Załącznik Nr 1 ark. 2 sekcja 19 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



Załącznik Nr 1 ark. 2 sekcja 20 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.

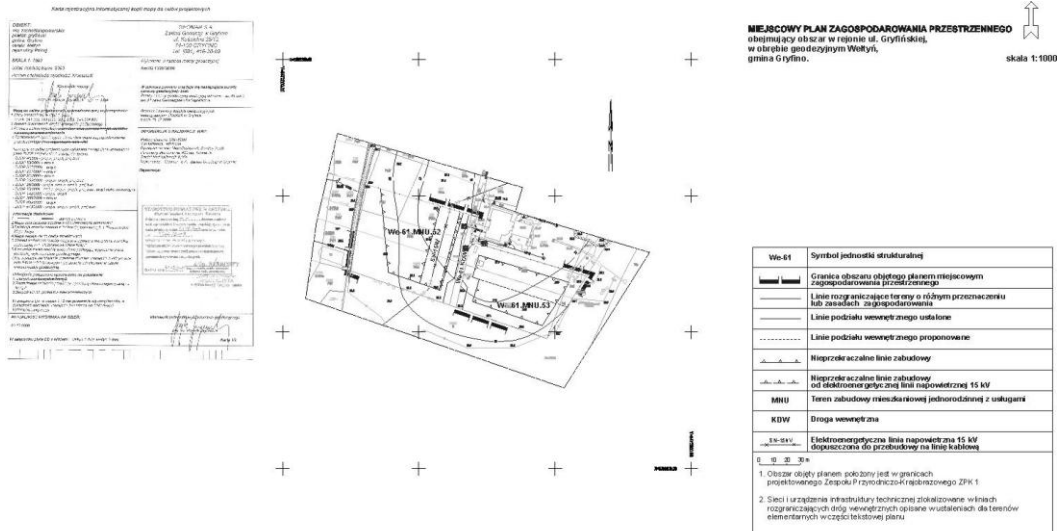


Załącznik Nr 1.1 do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.

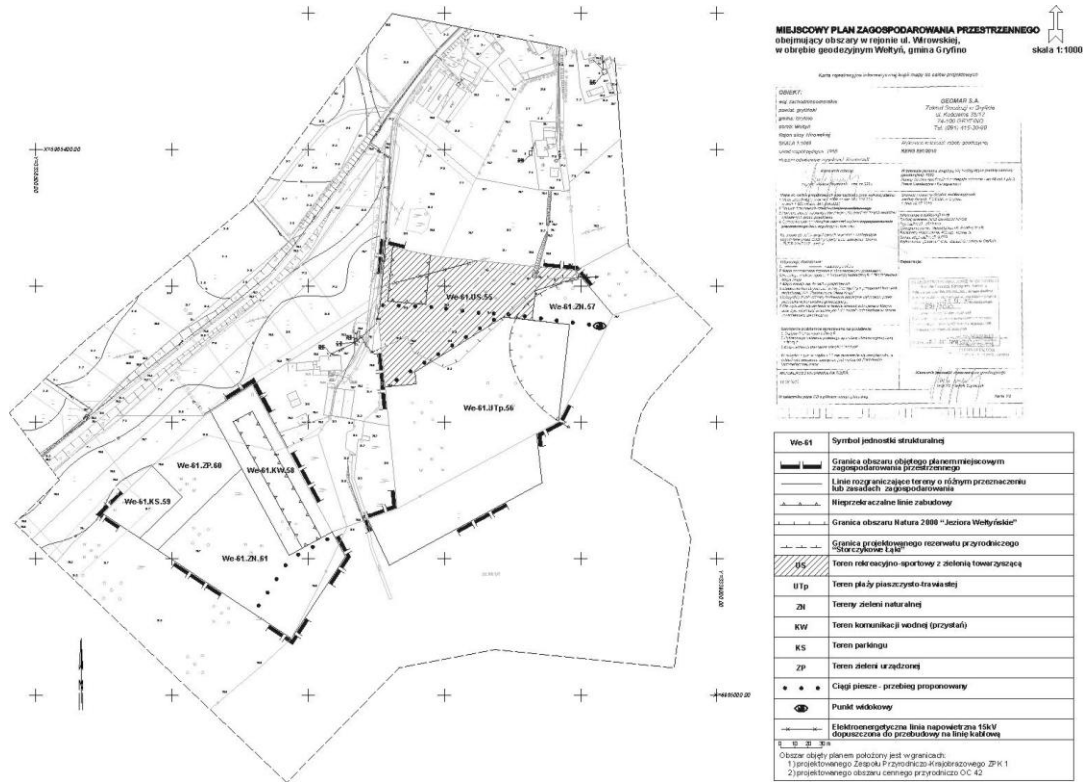
		<b>LEGENDA</b>	
	Granica sporządzenia planu miejscowego w skali 1:5000		
	Granica planów sporządzonych w skali 1:1000		
	Granice jednostek strukturalnych	<b>KOMUNIKACJA</b>	
	Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania	<b>KD</b>	Drogi publiczne
<b>OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO</b>		<b>KDW</b>	Drogi wewnętrzne
	Granice ochrony konserwatorskiej częściowej WII i ograniczonej WIIII stanowisk archeologicznych, nr ewidencyjny	<b>ZLD</b>	Drogi klasy zbiorczej lokalnej i dojazdowej
	Granice obszaru Natura 2000 "Jeziora Wełtyńskie"	<b>KK</b>	Tereny kolejowe
	Granice projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego		Przepusty
	Obszar projektowanego rezerwatu przyrody "Storczykowe Łąki"		Ściegi pieszko-rowerowe, przebieg proponowany
	Obszar projektowanego użytku ekologicznego "Siecino"	<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>	
	Obszary cenne przyrodniczo		Elektroenergetyczna linia napowietrzna
	Granica stref ochronnych ujęć wód podziemnych - teren ochrony pośredniej		Elektroenergetyczna linia kablowa
<b>TERENY FUNKCJONALNE</b>		<b>TERENY WYLĄCZONE Z ZABUDOWY</b>	
<b>MN</b>	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<b>ZL</b>	Lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione
<b>MRt</b>	Zabudowa zagrodowa agroturystyczna	<b>ZLz</b>	Zalesienia
<b>MR</b>	Zabudowa zagrodowa	<b>R</b>	Użytki rolne (w tym oczka wodne, rowy melioracyjne, mniejsze nieużytki)
	Przeprawa wodna na Wyspę Kaczą	<b>ZN</b>	Zieleń naturalna - szuwarowiska (trzcina, turzycy itp.)
<b>ZC</b>	Cmentarz	<b>Ws</b>	Wody śródlądowe



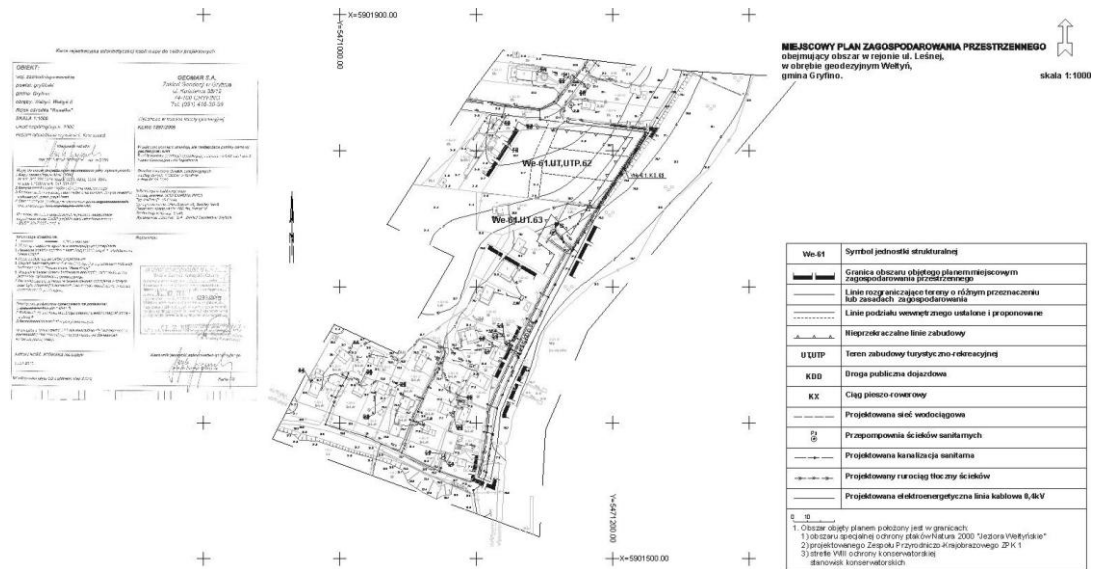
Załącznik Nr 1b do Uchwały Nr XX/175/12  
 Rady Miejskiej w Gryfinie  
 z dnia 26 kwietnia 2012 r.



Załącznik Nr 1c do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



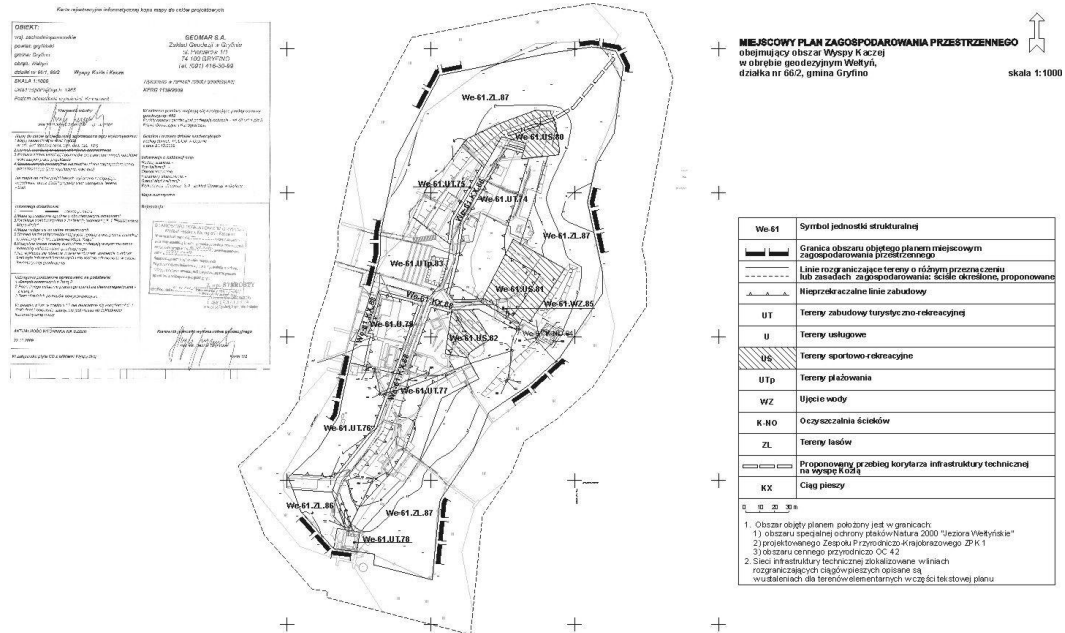
Załącznik Nr 1d do Uchwały Nr XX/175/12  
 Rady Miejskiej w Gryfinie  
 z dnia 26 kwietnia 2012 r.







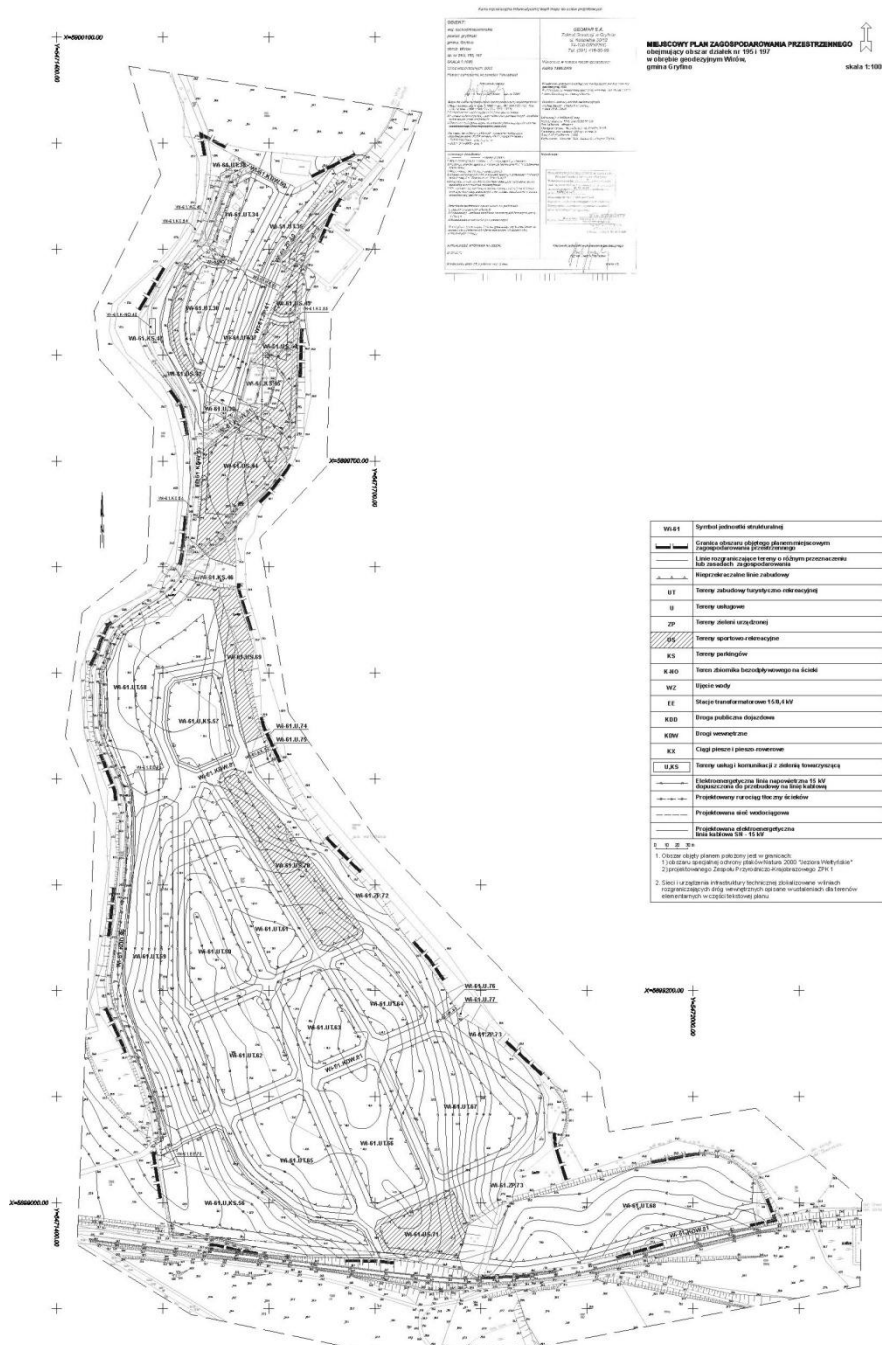
Załącznik Nr 1f do Uchwały Nr XX/175/12  
 Rady Miejskiej w Gryfinie  
 z dnia 26 kwietnia 2012 r.



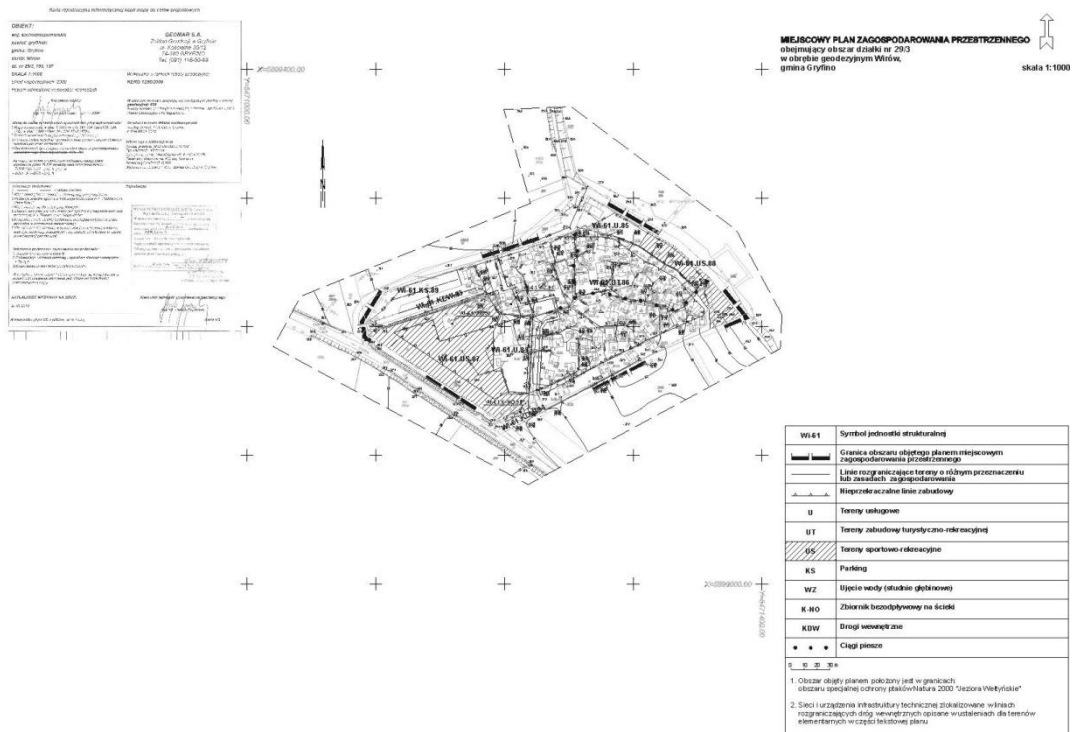
Załącznik Nr 1g do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



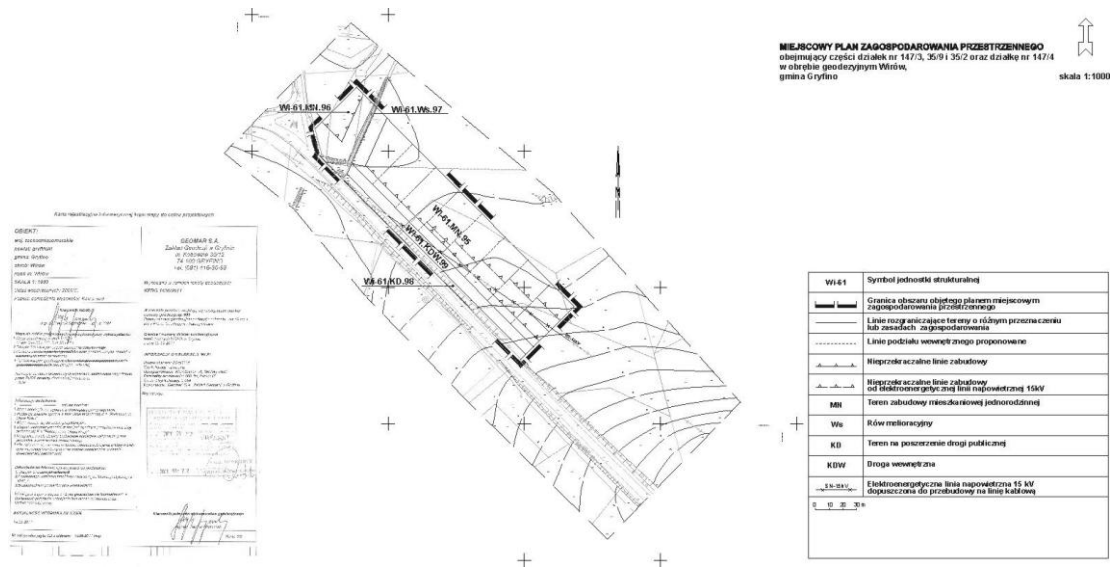
Załącznik Nr 1h do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



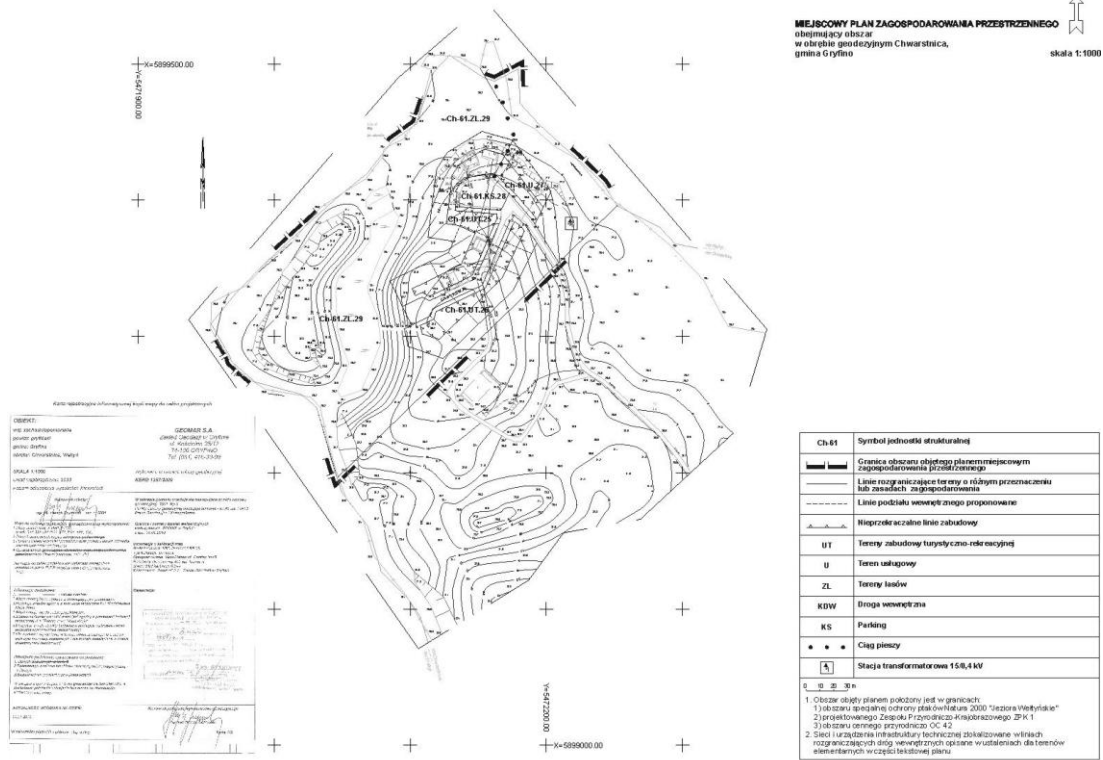
Załącznik Nr 1i do Uchwały Nr XX/175/12  
 Rady Miejskiej w Gryfinie  
 z dnia 26 kwietnia 2012 r.



Załącznik Nr 1j do Uchwały Nr XX/175/12  
 Rady Miejskiej w Gryfinie  
 z dnia 26 kwietnia 2012 r.



Załącznik Nr 1k do Uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.



(rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 31 maja 2012 r., znak: NK.4.4131.196.2012.AB Wojewoda Zachodniopomorski stwierdził nieważność załącznika Nr 1k w części dotyczącej obszaru oznaczonego symbolem Ch-61.KS.28)







Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/175/12  
 Rady Miejskiej w Gryfinie  
 z dnia 26 kwietnia 2012 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 (zmiany: z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), Rada Miejska w Gryfinie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Wełtyń, Gardno, Chwarstnica, Wirów, Wełtyń II - jezioro Wełtyń wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 30 czerwca 2011 r. do 20 lipca 2011 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął w dniu 3 sierpnia 2011 r. w tym terminie wpłynęło 17 uwag do ustaleń planu, 1 uwaga w formie „Protestu” wpłynęła po terminie (data wpływu 4 sierpień 2011 r.) z czego w trybie art. 17 pkt 12 ustawy część uwag rozpatrzona została negatywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino.

3. Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy rozpatrzył uwagi w terminie do 24 sierpnia 2011 r. oraz zgodnie z art. 17 pkt 13 wprowadził zmiany wynikające z uwzględnionych uwag do projektu planu; zmiany te nie skutkują koniecznością ponawiania procedury opiniowania i uzgodnień oraz ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

4. Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy rozpatrzył uwagi w terminie do 24 sierpnia 2011 r. i w tym terminie wystosował pisma do wnoszących uwagi o sposobie ich rozpatrzenia z uzasadnieniem.

5. Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy po spełnieniu wymagań procedury sporządzenia planu określonej w art. 17 ustawy przedstawił Radzie Miejskiej w Gryfinie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Wełtyń, Gardno, Chwarstnica, Wirów, Wełtyń II - jezioro Wełtyń wraz z swoim stanowiskiem dotyczącym uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego, stanowiącym załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

6. Wniesione uwagi podzielono na trzy grupy tematyczne:

1) Grupa I - uwagi nieuwzględnione wymienione w wykazie uwag w pozycjach nr 2, 4, 5, 6, 9 pkt 2 i 3, 10, 11, 13 i 15;

2) Grupa II - uwagi nie uwzględnione wymienione w wykazie uwag w pozycjach nr 8 pkt 1, poz. 12, poz. 18;

3) Grupa III - uwagi uwzględnione wymienione w wykazie uwag w pozycjach nr 1, 3, 7, 8 pkt 2, 16, 17;

4) Grupa IV - uwagi bez rozstrzygnięcia jako dotyczące terenów położonych poza obszarem objętym planem miejscowym, wymienione w wykazie uwag w pozycjach nr 9 pkt 1, 14.

§ 2. 1. Grupa I - uwagi nieuwzględnione:

1) Poz. 2 wykazu, działka nr 46/2, obręb Gardno (data wpływu 18 lipca 2011 r.);

2) Poz. 4 wykazu, działki nr 115/1 i 115/2, obręb Wirów (data wpływu 20 lipca 2011 r.);

3) Poz. 5 wykazu, część działki nr 147/3, obręb Wirów (data wpływu 21 lipca 2011 r.);

4) Poz. 6 wykazu, działka nr 120/1, obręb Wirów (data wpływu 25 lipca 2011 r.);

5) Poz. 9 wykazu, działki nr 343/3, obręb Wełtyń oraz nr 347 i 348 obręb Wełtyń (data wpływu 1 sierpnia 2011 r.);

6) Poz. 10 wykazu, działka nr 307, obręb Wełtyń (data wpływu 1 sierpnia 2011 r.);

7) Poz. 11 wykazu, działki nr 85, obręb Gardno, działki nr 334/9 i 334/1 obręb Wełtyń oraz działka nr 206 obręb Chwarstnica (data wpływu 1 sierpnia 2011 r.);

8) Poz. 13 wykazu, działka nr 37/2, obręb Wirów (data wpływu 2 sierpnia 2011 r.);

9) Poz. 15 wykazu, działka nr 312, obręb Wełtyń (data wpływu 2 sierpnia 2011 r.).

## 2. Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag:

Uwagi tej grupy dotyczą ustalenia w planie miejscowym możliwości zabudowy terenów rolnych; wymienione w wykazie działki zawarte w pozycjach tej grupy, położone są na obszarach wyznaczonych w studium z zakazem zabudowy oznaczonymi symbolami PK, dla których obowiązują następujące ustalenia:

Cytat: „11.5. Zasady zagospodarowania przestrzennego terenów otwartych w obszarze miasta i gminy.

*W obszarze gminy studium wyodrębnia następujące strefy terenów otwartych, o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego. Zasięg opisanych poniżej stref wraz z podanym kodem strefy oznaczono na rysunku studium.*

*3PK, 4PK, 5PK - strefy bezpośredniego otoczenia rynny Jeziora Weltyńskiego i obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Jeziora Weltyńskie, na tych terenach ustala się:*

*1) zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony powołano obszar Natura 2000;*

*2) całkowity zakaz wprowadzania nowej zabudowy z wyjątkiem budowli hydrotechnicznych, oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;*

*3) ochronę przyrody i krajobrazu zgodnie z wymogami ustawy o ochronie środowiska;*

*4) dopuszczenie wprowadzania zalesień na gruntach niższych klas bonitacyjnych, terenach o znacznych spadkach oraz jako uzupełnień istniejących kompleksów leśnych;*

*5) dopuszczenie prowadzenia produkcji rolniczej, gospodarki leśnej, rybołówstwa.*

*W części stref położonych w obszarze Natura 2000 zmiana studium ustala zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony powołano obszar Natura 2000.”*

Poza tym na rysunku studium, stanowiącym jego integralną część, obszary te wykazane są graficznie w formie pionowych linii jako obszary objęte całkowitym zakazem zabudowy.

Na ustanowienie terenów z zakazem zabudowy w Studium, oprócz względów ochrony obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, które nie wykluczają zabudowy pod określonymi w przepisach odrębnych warunkami, niewątpliwie był ustawowy cel nadrzędny zagospodarowania przestrzennego jakim są działania w celu ustalenia zasad kształtowania ładu przestrzennego (art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z obowiązującą ustawą pod pojęciem ładu przestrzennego należy rozumieć takie zagospodarowanie, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia między innymi, uwarunkowania i wymagania funkcjonalne oraz kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczenie w studium obszarów z zakazem zabudowy miało przeciwdziałać „rozlewaniu się” zabudowy, chodzi o utrzymanie spójności struktur funkcjonalno przestrzennych i sieci osadniczej.

Ustalenia planu miejscowego nie ingerują w prawo własności, nie wprowadzają na te tereny „niechcianego” zagospodarowania pozostawiając je w dotychczasowym, rolniczym użytkowaniu.

Zgodnie z art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Ustalenia studium zarówno w części tekstowej jak i graficznej są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Na etapie sporządzania studium, w którym, między innymi, wyznaczono obszary z zakazem zabudowy możliwe było, jak w przypadku planu miejscowego składanie wniosków, wgląd do wyłożonego do publicznego wglądu i składanie uwag, możliwości te nie zostały wykorzystane przez składających obecnie uwagi.

3. Biorąc pod uwagę powyższe, Rada Miejska w Gryfinie przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwag zawartych w wykazie uwag w pozycjach nr 2, 4, 5 (punkt 1), 6, 9 pkt 2 i 3, 10, 11, 13 i 15.

**§ 3. 1. Grupa II - uwagi nieuwzględnione.**

2. Poz. 8 pkt 1 wykazu, działka nr 39/4, obręb Wirów, (data wpływu 29 lipca 2011 r.):

- 1) uwaga w formie wniosku dotyczy zwiększenia powierzchni zabudowy działki z 9% do 11%;
- 2) Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Dla zabudowy realizowanej lub zrealizowanej na mocy wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dla terenów, dla których nie było planu miejscowego, jako zasadę przyjęto zapis ustaleń planu tożsamy z ustaleniami decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej na podstawie projektu budowlanego zgodnego z decyzją o warunkach zabudowy terenu. W ramach analizy sporządzonej na tym etapie, dla budynku mieszkalnego z garażem określono wskaźnik 9% powierzchni zabudowy działki jako średni w obszarze analizy;

3) Biorąc pod uwagę powyższe, Rada Miejska w Gryfinie przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi zawartej w wykazie uwag w pozycji nr 8 punkt 1.

3. Poz. 12 wykazu, działka nr 524/4, obręb Wełtyń, (data wpływu 1 sierpnia 2011 r.):

- 1) Uwaga w formie wniosku dotyczy zmiany przeznaczenia drogi publicznej dojazdowej w strefie zamieszkania na drogę wewnętrzną o statusie drogi prywatnej;
- 2) Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zamknięcie drogi publicznej przebiegającej w odległości ca 15 m od brzegu jeziora, przekreśliłoby możliwość kontynuacji trasy spacerowej wzdłuż jeziora w kierunku północnym do projektowanych terenów usług turystycznych (przystani i kąpieliska). Dostępność do jeziora musi być zachowana, co wynika z przepisów odrębnych i ustaleń studium;

3) Biorąc pod uwagę powyższe, Rada Miejska w Gryfinie przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi zawartej w wykazie uwag w pozycji nr 12.

4. Poz. 18 wykazu, obszar planu w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, data wpływu „Protestu” 4 sierpnia 2004 r. (po terminie):

- 1) Uwaga w formie protestu dotyczy niezgodności projektu planu ze studium w zakresie ochrony obszaru Natura 2000;
- 2) Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Ustalenia studium zarówno w części tekstowej jak i graficznej są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych:

a) Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Rozwiązania planistyczne są zgodne z ustaleniami przyjętego uchwałą Nr XXI/183/08 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 lutego 2008 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, w którym obszar objęty planem miejscowym położony jest w przeważającej części na terenach wyłączonych z zabudowy (symbole w studium 3PK, 4PK, 5PK), w strefie rozwoju funkcji mieszkaniowej z towarzyszeniem usług (symbol w studium 11MU) oraz w strefie rozwoju turystyki i rekreacji (symbol w studium 2UT). Obszary wyznaczone do zagospodarowania na określony cel są zgodne w swych granicach i funkcji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, które zostało uzgodnione lub pozytywnie zaopiniowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, także przez organy ochrony przyrody,

b) Synteza ustaleń polityki przestrzennej i instrumenty wdrażania ustaleń studium.

Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy w obszarze gminy

**11MU (Wełtyń)- strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług.** Część wydzielonych terenów leży w:

- granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Jeziora Wełtyńskie (kod obszaru PLB320004),

- obręb strefy „W-II” - częściowej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej,
- obręb czterech stref „W-III” - ograniczonej ochrony archeologicznej.

W obszarze strefy ustala się:

zakresie przeznaczenia terenu:

- utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, techniczno-produkcyjnej, zieleni urządzonej, cmentarzy, sportu i rekreacji, komunikacji samochodowej,
- dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
- rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, usługowej, techniczno-produkcyjnej,

w zakresie kształtowania zabudowy:

- dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
- wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
- ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej).

**2UT (Wełtyń)- strefa rozwoju turystyki i rekreacji.** Obejmuje swoim zasięgiem tereny rynny jeziora Wełtyń wraz z obiektami obsługi ruchu turystycznego położonymi na jego brzegach, w granicach wskazanych na rysunku studium. Część wydzielonych terenów leży w:

granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Jeziora Wełtyńskie (kod obszaru PLB320004), planowanego rezerwatu przyrody „Storczykowe Łąki”.

W obszarze strefy ustala się:

w zakresie przeznaczenia terenu:

- utrzymanie publicznego dostępu do brzegów jezior,
- utrzymanie istniejącej zabudowy sportu i rekreacji, zabudowy zagrodowej, komunikacji samochodowej, innych funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego w otoczeniu jeziora Wełtyń,
- rozwój terenów zabudowy: rekreacyjnej, usług związanych z obsługą ruchu turystycznego,
- rozwój terenów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą sportów wodnych;

w zakresie kształtowania zabudowy:

- dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
- podniesienie standardu istniejącej zabudowy turystycznej,
- wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
- ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- nakaz utrzymania minimalnej powierzchni działki 1000 m<sup>2</sup>,
- nakaz utrzymania 70% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,

w zakresie ochrony strefy brzegowej jeziora Wełtyń - nakaz zapewnienia publicznego dostępu do brzegów jeziora.

W obszarze strefy studium ustala zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony powołano obszar Natura 2000,

c) Zasady zagospodarowania przestrzennego terenów otwartych w obszarze miasta i gminy.

W obszarze gminy studium wyodrębnia następujące strefy terenów otwartych, o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego. Zasięg opisanych poniżej stref wraz z podanym kodem strefy oznaczono na rysunku studium.

**3PK, 4PK, 5PK** - strefy bezpośredniego otoczenia rynny Jeziora Wełtyńskiego i obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Jeziora Wełtyńskie, na tych terenach ustala się:

- zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony powołano obszar Natura 2000,
- całkowity zakaz wprowadzania nowej zabudowy z wyjątkiem budowli hydrotechnicznych, oraz sieci i urządzeń infrastruktury techniczne,
- ochronę przyrody i krajobrazu zgodnie z wymogami ustawy o ochronie środowiska,
- dopuszczenie wprowadzania zalesień na gruntach niższych klas bonitacyjnych, terenach o znacznych spadkach oraz jako uzupełnień istniejących kompleksów leśnych,
- dopuszczenie prowadzenia produkcji rolniczej, gospodarki leśnej, rybołówstwa.

W części stref położonych w obszarze Natura 2000 studium ustala zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony powołano obszar Natura 2000,

d) Podsumowując, uwagi dotyczące niezgodności ze studium ustaleń planu miejscowego zawarte w „proteście” nie mają uzasadnienia.

W ramach planu obligatoryjnie sporządza się prognozy wpływu ustaleń planu na środowisko, które określają, analizują i oceniają istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu. Z uwagi na m.in. położenie w granicach planu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 o nazwie „Jeziora Wełtyńskie” (kod obszaru PLB 320018) został w prognozie w szczególny sposób przedstawiony świat zwierzęcy. Charakterystyka jego przewija się w różnych częściach prognozy.

Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 przedsięwzięcia zostanie stwierdzony (lub nie) przez właściwy organ w oparciu o uwarunkowania wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Na tym poziomie opracowania po przeanalizowaniu ustaleń planu nie stwierdza się powstania obszarów o zawsze znaczącym oddziaływaniu na środowisko. W planie wprowadzono liczne rozwiązania, które mają na celu zapobieganie negatywnym oddziaływaniom zainwestowania na środowisko.

Charakterystyka stanu środowiska dotyczy obszarów, na których lokalizacja przedsięwzięć zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W wyniku przeprowadzonych analiz ustaleń planu nie przewiduje się powstania znaczącego negatywnego oddziaływania na poszczególne elementy środowiska.

Prawo zawiera mechanizmy, które umożliwiają odstępianie od inwestycji w przypadku stwierdzenia znaczącego negatywnego wpływu na środowisko pomimo dopuszczenia w planie miejscowym. W przepisach o ochronie środowiska i przyrody funkcjonuje pojęcie „znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko”, które wskazuje, że nie każde „negatywne” oddziaływanie musi być „znaczące” i dlatego plan może dopuszczać przeznaczenie wpływające negatywnie na środowisko w obszarach Natura 2000, o których lokalizacji powinna zadecydować na późniejszych etapach realizacji inwestycji, decyzja środowiskowa.

Podstawowym założeniem przyjętym do zaproponowanych rozwiązań było ograniczenie w maksymalnym stopniu ekspansji terenów chronionych i proponowanych do ochrony w ramach ustawy o ochronie przyrody, z jednoczesnym obligatoryjnym uwzględnieniem ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino dotyczących zagospodarowania terenów pod określone funkcje.

Funkcja turystyczno rekreacyjna będzie się rozwijać głównie w oparciu o tereny istniejącego zagospodarowania bez znaczącego zwiększania ilości miejsc noclegowych ze szczególnym zwróceniem uwagi na podniesienie standardu wypoczynku, głównie poprzez rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej. Istniejące ośrodki pozostaną w formie jednorodnych zespołów wypoczynkowych, bez prawa dzielenia terenu na działki.

Tworzenie szlaków turystycznych, także ścieżek rowerowych w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne, tworzenie punktów widokowych, wyposażenie ośrodków rekreacyjnych w urządzenia sportowo rekreacyjne, pozwoli skanalizować ruch turystyczny w celu przeciwdziałania ekspansji na tereny szczególnie cenne przyrodniczo. Odpowiednie i bogate wyposażenie ośrodków w tereny sportowo rekreacyjne, usługi itp. zmniejszy ekspansję turystów pobytowych na tereny sąsiednie.

Wysokie zasoby przyrodnicze są atutem obszaru objętego planem miejscowym, lecz jednocześnie powodem powstawania konfliktów na styku funkcje ochronne obszaru a presja inwestycyjna.

Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenów jest wynikiem wieloletniego procesu planistycznego wynikającego z obowiązującego prawa, likwidacja funkcji turystycznej na wyspach jeziora Wełyńskiego oraz na terenach innych ośrodków, ograniczenie wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną terenów spowoduje stagnację rejonu miejscowości Wełyń;

3) Biorąc pod uwagę powyższe, Rada Miejska w Gryfinie przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi zawartej w wykazie uwag w pozycji nr 18.

*Wykaz uwag, uwagi ponumerowane od nr 1 do nr 18 oraz odpowiedzi Burmistrza wnoszącym uwagi o sposobie ich rozstrzygnięcia z uzasadnieniem znajduje się w dokumentacji formalno prawnej prac planistycznych.*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/175/12  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 z późniejszymi zmianami), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 88, poz. 539) Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. 1.** Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na wybudowaniu lub modernizacji dróg publicznych wraz z niezbędnymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej w drogach publicznych istniejących, budowy ścieżek pieszo rowerowych oraz innych inwestycji celu publicznego.

2. Inwestycje zaliczone do zadań własnych gminy zapisane w niniejszym planie miejscowym obejmują:

Lp.	Symbol terenu elementarny	Ustalenia funkcjonalne, opis inwestycji
1	We-61.KDL.44 (Zał. 1a skala 1:1000) i We-61.KDL.21 (skala 1:5000 ark.1)	Istniejąca droga gminna Wełyń - Chwarstnica - 2 pasy ruchu, ciąg pieszo rowerowy. Sieć wodociągowa 90-110 mm, kanalizacja sanitarna 0,2 - 0,3 m, rurociąg tłoczny ścieków - 63 - 125 mm, Kanalizacja deszczowa - 0,3 - 0,4 m, 2 przepompownie ścieków.
2	We-61.KDL.45(zał. 1a skala 1:1000)	Istniejąca droga gminna Wełyń - Gardno - 2 pasy ruchu, chodnik jednostronny. Sieć wodociągowa 90-110 mm, kanalizacja sanitarna 0,2 - 0,3 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 - 0,5 m.
3	We-61.KDD.64 i We-61.KX.65 (zał. 1d skala 1:1000)	Droga gminna wzdłuż zachodniego brzegu jez. Wełyń. Sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja sanitarna 0,2, rurociąg tłoczny ścieków - 63 - 90 mm, przepompownia ścieków.
4	W2-61.KDW.14 (zał. 1g skala 1:1000)	Droga wewnętrzna do terenów rekreacyjnych - miejsce ułożenia uzbrojenia gminnego. Sieć wodociągowa 90-110 mm, kanalizacja sanitarna 0,2 - 0,3 m, rurociąg tłoczny ścieków - 63 - 125 mm.

5	Wi-61.KDD.29(skala 1:5000 ark.2)	Droga Wirów - przeprawa na wyspę Kaczą. - 2 pasy ruchu, ciąg pieszo-rowerowy, wodociąg 120 mm, rurociąg tłoczny 63-110 mm.
6	Wi-61.KDZ.27(skala 1:5000 ark.2)	Droga powiatowa Gryfino - Borzym - Linie. Sieć wodociągowa 90-110 mm, kanalizacja sanitarna 0,2 - 0,3 m, rurociąg tłoczny ścieków - 63 - 125 mm, kanalizacja deszczowa - 0,3 - 0,4 m.
7	Wi-61.KDD.30 (skala 1:5000 ark. 2) i Wi.61.KDD.80 (skala 1:1000 zał. 1h)	Dojazd do terenów rekreacyjnych w Wirowie. -2 pasy ruchu, ciąg pieszo-rowerowy, wodociąg 90 mm, kanalizacja sanitarna średnica do 0,3 m, rurociąg tłoczny 63-110 mm.
8	Ścieżki rowerowe poza powyższymi drogami	Wyznaczone na rysunkach planu oraz inne dopuszczone w ustaleniach planu, z wykorzystaniem dróg polnych i leśnych.
9	We-61.US.55, We-61.UTp.56, We-61.ZN.57, We-61.KW.58, We-61.Ks.59, We-61.ZP.60, We-61.ZN.61(skala 1:1000 zał. 1c)	Inwestycja celu publicznego stanowiąca teren kąpieliska i przystani wodnej.

**§ 2.** Sposób realizacji inwestycji wykazanych w § 1, ustęp 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1, ustęp 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.** Źródłem finansowania inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, będą:

- 1) budżet gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) kredyty i pożyczki;
- 3) obligacje komunalne;
- 4) udział inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień;
- 5) środki pomocowe Unii Europejskiej;
- 6) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska;
- 7) inne źródła.

**§ 4.** Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej, zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne”.

**§ 5.** Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej, studni publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenach funkcjonalnych wykazanych w § 1, ustęp 2, finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz. U. z 2006 r. Nr 147, poz. 1033 z późniejszymi zmianami) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno - kanalizacyjnego w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską w Gryfinie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych przez budżet gminy.

**§ 6.** Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych i energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami).