Projekt

z dnia 10 maja 2013 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 22 maja 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Wełtyń – obejście drogowe

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

Rozdział 1.

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXI/185/08 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Wełtyń – obejście drogowe, po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Gryfino" zatwierdzonym uchwałą Nr XXI/183/08 z dnia 29 lutego 2008 r., zmienionym uchwałą Nr XXXIII/290/13 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 kwietnia 2013 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Wełtyń – obejście drogowe.

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 85,0244 ha, a granice planu miejscowego według rysunku planu w skali 1:2000, poczynając od północno-zachodniego narożnika obszaru planu, wyznaczają kolejno: linia odcinająca części działek nr 458, 459/5 i 459/6, wschodnia granica działki nr 459/6, północna granica pasa drogowego przyszłego obejścia drogowego miejscowości Wełtyń w ciągu drogi wojewódzkiej nr 120, zachodnia i północna granica działki nr 124/1, linia odcinająca część działki nr 83, północne granice działek nr 119/2, 113/2 i 94, wschodnia granica działki 292/1, łamana linia odcinająca część działki nr 292/2 (Jeziora Zamkowego), wschodnia granica działki nr 241/1, linia odcinająca część działki nr 275, wschodnia granica działki nr 276/1, linia odcinająca część działki nr 283, wschodnia granica działki nr 284, linia odcinająca część działki 299 oraz jej zachodnia i południowa granice, południowa granica pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 120 (działek nr 32/6, 169 i 456), wschodnia granica działki nr 416/10, linia odcinająca części działek 438/15, 439/2, wschodnia granica działki nr 440/2 oraz linia odcinająca część tej działki, południowe granice działek nr 449/3, 449/8, linia odcinająca część działki nr 450/2, linia odcinająca część działki nr 32/6, zachodnie granice działek nr 457/3, 457/4 i 458.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 składający się z arkuszy od nr 1 do nr 10,

2) załącznik nr 2 - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Gryfino"

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu,

4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, rolnicze, komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 3. Ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

1) W-57.MNw.1, W-57.MNw.2, W-57.MNw.3, W-57.MNw.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o cechach przestrzennych zabudowy zagrodowej z usługami - § 7

2) W-57.MN.5, W-57.MN.6, W-57.MN.7, W-57.MN.8, W-57.MN.9, W-57.MN.10, W-57.MN.11, W-57.MN.12, W-57.MN.13, W-57.MN.14, W-57.MN.15, W-57.MN.16 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - § 8

3) W-57.MN.17, W-57.MN.18, W-57.MN.19, W-57.MN.20, W-57.MN.21, W-57.MN.22, W-57.MN.23, W-57.MN.24, W-57.MN.25, W-57.MN.26, W-57.MN.27 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - § 9

4) W-57.MN.28 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - § 10

5) W-57.R.29, W-57.R.30, W-57.R.31, W-57.R.32, W-57.R.33, W-57.R.34, W-57.R.35, W-57.R.36, W-57.R.37, W-57.R.38 – tereny rolnicze - § 11

6) W-57.R.39, W-57.R.40, W-57.R.41, W-57.R.42 - tereny rolnicze - § 12

7) W-57.P/S.43 – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - § 13

8) W-57.WS.44, W-57.WS.45, W-57.WS.46 – tereny wód śródlądowych (Jeziora Zamkowego) - § 14

9) W-57.WS.47, W-57.WS.48, W-57.WS.49 – tereny wód śródlądowych - § 15

10) W-57.W.50 – teren infrastruktury technicznej wodociągów (istniejącego ujęcia wody podziemnej) - § 16

11) W-57.K.51 – teren infrastruktury technicznej kanalizacji (planowana przepompownia ścieków i wód opadowych)- § 17

12) W-57.E.52, W-57.E.53, W-57.E.54 – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki (istniejących lub planowanych do przeniesienia stacji transformatorowych) - § 18

13) W-57.E.55, W-57.E.56, W-57.E.57, W-57.E.58 – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki (stacji transformatorowych) - § 19

14) W-57.KDG.1/Z.3 – droga publiczna wojewódzka - § 20

15) W-57.KDG.2 – droga publiczna wojewódzka (obejście drogowe miejscowości Wełtyń w ciągu drogi wojewódzkiej nr 120) - § 21

16) W-57.KDL.4, W-57.KDL.5, W-57.KDL.6, W-57.KDL.7, W-57.KDL.8 – drogi publiczne gminne - § 22

17) W-57.KDD.9, W-57.KDD.10, W-57.KDD.11, W-57.KDD.12, W-57.KDD.13, W-57.KDD.14, W-57.KDD.15 – drogi publiczne gminne - § 23

18) W-57.KDD.16, W-57.KDD.17, W-57.KDD.18, W-57.KDD.19 – drogi publiczne gminne - § 24

19) W-57.KPj.20, W-57.KPj.21, W-57.KPj.22 – drogi gruntowe jako ciągi pieszojezdne - § 25

20) W-57.KDW.23, W-57.KDW.24 – drogi wewnętrzne jako ciągi pieszojezdne - § 26

21) W-57.KP.25, W-57.KP.26, W-57.KP.27, W-57.KP.28 – ciągi piesze - § 27

22) W-57.KP.29, W-57.KP.30, W-57.KP.31 – ciągi piesze - § 28

§ 4. 1. W zakresie ochrony środowiska – ochrony obszarów Natura 2000, na fragmencie obszaru planu obowiązują warunki ochrony wynikające z ustanowionego w przepisach odrębnych obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – PLB320018 „Jeziora Wełtyńskie".

2. Warunki ochrony obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – PLB320018 „Jeziora Wełtyńskie" oraz sposób oceny oddziaływania przedsięwzięć na obszar Natura 2000 – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony środowiska – obowiązuje stosowanie odpowiednich środków technicznych zapewniających ochronę przed nadmiernym poziomem hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi – zgodnie z przepisami i normami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony środowiska – gospodarowanie odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne – na zasadach określonych w gminnym planie gospodarki odpadami oraz w przepisach odrębnych.

§ 5. Ustala się następujące powiązania dróg publicznych z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

1) droga publiczna wojewódzka klasy G (główna) oznaczona w planie symbolem W-57.KDG.1/Z.3 – od wschodu i zachodu włączona w dalszy przebieg drogi wojewódzkiej nr 120,

2) drogi publiczne gminne klasy D (dojazdowej) oznaczone w planie symbolami W-57.KDD.9, W-57.KDD.12, W-57.KDD.13, W-57.KDD.14, W-57.KDD.15 – od wschodu, zachodu, północy i południa włączone w dalsze przebiegi dróg gminnych poza obszarem planu,

3) droga gruntowa śródpolna jako ciąg pieszojezdny oznaczony w planie symbolem W-57.KPj.22 – od południa włączony w dalszy przebieg drogi gruntowej poza obszarem planu.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) maksymalnej powierzchni zabudowy – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej - do powierzchni tej działki budowlanej,

2) połaciach głównych – rozumie się co najmniej dwie symetryczne połacie dachowe, których powierzchnia jest największa,

3) kalenicy głównej – rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połacie główne,

4) obowiązującej linii zabudowy – rozumie się linię, na której musi być usytuowany fragment elewacji frontowej stanowiący co najmniej 80 % powierzchni tej elewacji; linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, ryzalitów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków,

5) obowiązującej linii zabudowy narożnika budynku – rozumie się linię, na której musi być usytuowany co najmniej jeden z narożników elewacji frontowej; linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, ryzalitów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków,

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków; linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, ryzalitów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków,

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy od przyległych lasów – rozumie się linię najbliższego usytuowania budynków lub części budynków ze ścianami zewnętrznymi od strony lasu nierozprzestrzeniającymi ognia i przekryciami dachów nierozprzestrzeniającymi ognia oraz określanych w przepisach odrębnych jako budynki ZL, IN i PM o gęstości obciążenia ogniowego strefy pożarowej Q równej lub mniejszej od 1000 MJ/m2; usytuowanie budynków innych niż wymienione, w stosunku do przyległych lasów, musi uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych,

8) wysokości elewacji frontowej – rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do poziomu okapu połaci głównych lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci,

9) wysokości budynku – rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do kalenicy głównej lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**W-57.MNw.1** o powierzchni 1,1716 ha.
		2)	**W-57.MNw.2** o powierzchni 0,7695 ha.

		3)	**W-57.MNw.3** o powierzchni 0,6336 ha.
		4)	**W-57.MNw.4** o powierzchni 1,0414 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o cechach przestrzennych zabudowy zagrodowej z usługami.
		2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej zabudowy usługowej w budynkach odrębnych lub lokalizację wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 40 % łącznej powierzchni użytkowej.
		3)	Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym lub atrialnym.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ustala się obowiązujące linie zabudowy w linii elewacji frontowych obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obiektów o walorach zabytkowych lub obiektów możliwych do zachowania. Na terenach oznaczonych symbolami W-57.MNw.1 i W-57.MNw.4, od linii rozgraniczającej drogę ustala się również obowiązujące linie zabudowy narożnika budynku w odległości określonej na rysunku planu, a także na terenach oznaczonych symbolami W-57.MNw.2, W-57.MNw3 ustala się strefę z zakazem zabudowy w odległości 8 m od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – do czasu jej przebudowy lub likwidacji. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.
		2)	Nowa zabudowa sytuowana w głębi działek budowlanych nie może być realizowana jako wolno stojąca, to znaczy powinna stanowić kontynuację istniejącej zabudowy bądź w sposób czytelny przylegać do ściany istniejącego w sąsiedztwie obiektu.
		3)	W nowych obiektach obowiązuje: a) rzut prostokątny o proporcjach szerokości do długości od 2/3 do 2/4 – dla budynków o prostej bryle, b) maksymalnie uproszczony obrys będący sumą form prostokątnych – dla budynków o bryle złożonej.
		4)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch, a w obiektach gospodarczych oznaczonych w planie jako obiekty możliwe do zachowania, nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym.
		5)	Wysokość budynków nie może przekraczać 10,5 m.
		6)	Wysokość cokołów nie może przekraczać 0,8 m, a wysokość ścianek kolankowych nie może przekraczać 0,9 m.
		7)	W elewacjach frontowych budynków mieszkalnych usytuowanych kalenicą główną wzdłuż drogi obowiązuje centralne usytuowanie wejścia akcentowanego co najmniej schodami, daszkiem, gankiem, wystawką dachową lub dwoma drzewami liściastymi.
		8)	W otworach okiennych należy stosować ich wertykalny układ o proporcjach szerokości do wysokości jak 2/3 lub 4/5.
		9)	Wykończenie elewacji w cegle licowej lub tynkowane z dopuszczeniem fragmentów szalowanych drewnem.
		10)	W nowych obiektach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 42 do 55 stopni. Dopuszcza się stosowanie lukarn nie sięgających kalenicy głównej i o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku oraz z otworami okiennymi mniejszymi od okien parteru, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		11)	W nowych obiektach obowiązuje pokrycia ceramiczne, cementowe lub z blachy profilowanej w kolorach matowych (imitujących barwy naturalnej ceramiki).
		12)	W obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty możliwe do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, geometrii i pokrycia dachu.
		13)	W obiektach istniejących, nie oznaczonych w planie w sposób szczególny, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w pkt 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 11.
		14)	Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie.
		15)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 40 %.
		16)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej.
		17)	Na liniach rozgraniczających drogi i ciągi piesze obowiązuje: a) lokalizowanie pełnych ogrodzeń w linii zabudowy (powiązanych ze ścianą elewacji frontowej) o wysokości od 1,2 m do 2,2 m i wykonanych jako ceglane licowe lub tynkowane, ceglano-kamienne, ceglano-drewniane, b) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 10 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 700 m2, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	1)	Na terenach ustanawia się strefę B oznaczoną na rysunku planu (strefę ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych).

	i ZABYTKÓW	2)	W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego oraz budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub budynków o walorach zabytkowych, w tym zachowania wzajemnego usytuowania budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych oraz zachowania usytuowania istniejących budynków mieszkalnych na obowiązującej linii zabudowy, b) dostosowania nowych budynków do historycznej kompozycji przestrzennej, w tym usytuowania budynków mieszkalnych na obowiązującej linii zabudowy, c) zachowania w otoczeniu budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub budynków o walorach zabytkowych elementów małej architektury (ogrodzeń ceglanych i kamiennych) oraz piwnic zewnętrznych.
		3)	W budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub budynkach o walorach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu w sposób szczególny, ochronie podlegają formy architektoniczne budynków mieszkalnych i gospodarczych, w tym gabaryty wysokościowe, formy dachu, gabaryty otworów okiennych i drzwiowych, detal architektoniczny, tradycyjnie stosowany materiał budowlany. W przypadku przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub budynków o walorach zabytkowych dopuszcza się stosowanie lukarn nie sięgających kalenicy głównej i o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku oraz z otworami okiennymi mniejszymi od okien parteru, a także dopuszcza się montaż okien połaciowych.
		4)	W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg oznaczonych symbolami W-57.KDG.1/Z.3, W-57.KDL.4, W-57.KDL.5, W-57.KDL.6, W-57.KDD.18.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde 1 nowe mieszkanie, b) dla funkcji hotelowej i pensjonatowej - 1 miejsce postojowe na każde 2 łóżka, c) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 nowej powierzchni użytkowej.
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Obowiązuje nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych: a) z dachów budynków - na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych, b) z dojść, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci lub w inne miejsce wskazane w gminnym planie gospodarki odpadami.
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 8. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**W-57.MN.5** o powierzchni 0,3759 ha.
		2)	**W-57.MN.6** o powierzchni 1,9755 ha.
		3)	**W-57.MN.7** o powierzchni 0,6545 ha.
		4)	**W-57.MN.8** o powierzchni 0,9485 ha.
		5)	**W-57.MN.9** o powierzchni 4,6847 ha.
		6)	**W-57.MN.10** o powierzchni 1,1103 ha.
		7)	**W-57.MN.11** o powierzchni 0,2413 ha.
		8)	**W-57.MN.12** o powierzchni 1,1803 ha.
		9)	**W-57.MN.13** o powierzchni 0,7520 ha.
		10)	**W-57.MN.14** o powierzchni 0,4975 ha.
		11)	**W-57.MN.15** o powierzchni 0,6926 ha.
		12)	**W-57.MN.16** o powierzchni 0,1071 ha.
2.	PRZEZNACZENIE	1)	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

	TERENÓW	2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej zabudowy usługowej w budynkach odrębnych lub lokalizację wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 30 % łącznej powierzchni użytkowej.
		3)	Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym lub atrialnym.
3.	ZASADY KSZTALTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ustala się obowiązujące linie zabudowy narożnika budynku i nieprzekraczalne linie zabudowy: a) od linii rozgraniczających drogi - w odległości określonej na rysunku planu, b) w sąsiedztwie istniejącej zabudowy – w linii tej zabudowy według rysunku planu, c) od przyległego lasu, z zastrzeżeniem warunków, o których mowa w § 6 pkt 7 - w odległości 12 m, d) od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (do czasu ich przebudowy lub likwidacji) – w odległości 8 m. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 10,5 m.
		4)	Wysokość cokołów nie może przekraczać 0,8 m.
		5)	W nowych obiektach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 42 do 55 stopni. Dopuszcza się stosowanie lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		6)	W nowych obiektach obowiązuje pokrycia ceramiczne, cementowe lub z blachy profilowanej w kolorach matowych (imitujących barwy naturalnej ceramiki).
		7)	W obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty możliwe do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, geometrii i pokrycia dachu.
		8)	W obiektach istniejących, nie oznaczonych w planie w sposób szczególny, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 6.
		9)	Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie.
		10)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 30 %.
		11)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 50 % powierzchni działki budowlanej.
		12)	Na liniach rozgraniczających drogi, ciągi pieszojezdne i piesze obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIALU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 1.000 m2, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Teren oznaczony symbolem W-57.MN.16 jest położony w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – PLB320018 „Jeziora Wełtyńskie". Warunki ochrony obszaru oraz sposób oceny oddziaływania przedsięwzięć na obszar Natura 2000 – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		3)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
		4)	Na terenach oznaczonych symbolami W-57.MN.6, W-57.MN.9 obowiązuje zakaz likwidacji oczek wodnych oraz usuwania zbędnych mas ziemnych do zagłębień terenu porośniętych roślinnością lub wypełnionych wodą.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na terenach lub ich fragmentach oznaczonych symbolami W-57.MN.5, W-57.MN.6, W-57.MN.15 ustanawia się strefy "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu.
		2)	W strefie „W III" obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg i ciągu pieszego z możliwością przejazdu oznaczonych symbolami W-57.KDG.1/Z.3, W-57.KDL.4, W-57.KDL.5, W-57.KDL.6, W-57.KDL.7, W-57.KDL.8, W-57.KDD.9, W-57.KDD.10, W-57.KDD.11, W-57.KDD.14, W-57.KDD.16, W-57.KP.25, W-57.KP.26, W-57.KP.28, W-57.KP.26.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde 1 nowe mieszkanie, b) dla funkcji hotelowej i pensjonatowej - 1 miejsce postojowe na każde 2 łóżka, c) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 nowej powierzchni użytkowej.
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci

			wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Obowiązuje nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych: a) z dachów budynków - na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych, b) z dojść, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci lub w inne miejsce wskazane w gminnym planie gospodarki odpadami.
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 9. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**W-57.MN.17** o powierzchni 1,1272 ha.
		2)	**W-57.MN.18** o powierzchni 1,1139 ha.
		3)	**W-57.MN.19** o powierzchni 0,1728 ha.
		4)	**W-57.MN.20** o powierzchni 1,0349 ha.
		5)	**W-57.MN.21** o powierzchni 1,8295 ha.
		6)	**W-57.MN.22** o powierzchni 2,0366 ha.
		7)	**W-57.MN.23** o powierzchni 1,2585 ha.
		8)	**W-57.MN.24** o powierzchni 1,2845 ha.
		9)	**W-57.MN.25** o powierzchni 1,4917 ha.
		10)	**W-57.MN.26** o powierzchni 0,7659 ha.
		11)	**W-57.MN.27** o powierzchni 0,3311 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
		2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej zabudowy usługowej w budynkach odrębnych lub lokalizację wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 30 % łącznej powierzchni użytkowej.
		3)	Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym lub atrialnym.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ustala się obowiązujące linie zabudowy narożnika budynku i nieprzekraczalne linie zabudowy: a) od linii rozgraniczających drogi - w odległości określonej na rysunku planu, b) od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (do czasu ich przebudowy lub likwidacji) – w odległości 8 m. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 10,5 m.
		4)	Wysokość cokołów nie może przekraczać 0,8 m.
		5)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 42 do 55 stopni. Dopuszcza się stosowanie lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		6)	Obowiązuje pokrycia ceramiczne, cementowe lub z blachy profilowanej w kolorach matowych (imitujących barwy naturalnej ceramiki).
		7)	Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie.
		8)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 30 %.
		9)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 50 % powierzchni działki budowlanej.

		10)	Na liniach rozgraniczających drogi, ciągi pieszojezdne i piesze obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 1.000 m2, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 50 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Tereny oznaczone symbolami W-57.MN.26, W-57.MN.27 są położone w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – PLB320018 „Jeziora Wełtyńskie". Warunki ochrony obszaru oraz sposób oceny oddziaływania przedsięwzięć na obszar Natura 2000 – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		3)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
		4)	Na terenie oznaczonym symbolem W-57.MN.18 obowiązuje zakaz likwidacji oczka wodnego oraz usuwania zbędnych mas ziemnych do zagłębienia terenu porośniętego roślinnością lub wypełnionego wodą.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg i ciągów pieszych z możliwością przejazdu oznaczonych symbolami W-57.KDL.4, W-57.KDL.6, W-57.KDL.7, W-57.KDD.10, W-57.KDD.14, W-57.KDD.15, W-57.KDD.17, W-57.KDD.18, W-57.KDD.19, W-57.KDW.23, W-57.KDW.24, W-57.KP.27, W-57.KP.28.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde 1 nowe mieszkanie, b) dla funkcji hotelowej i pensjonatowej - 1 miejsce postojowe na każde 2 łóżka, c) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 nowej powierzchni użytkowej.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Obowiązuje nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych: a) z dachów budynków - na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych, b) z dojść, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci lub w inne miejsce wskazane w gminnym planie gospodarki odpadami.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 10. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**W-57.MN.28** o powierzchni 0,1040 ha.	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
		2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej zabudowy usługowej w budynkach odrębnych lub lokalizację wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 30 % łącznej powierzchni użytkowej.
		3)	Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym lub atrialnym.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy – w linii tej zabudowy według rysunku planu. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.
		2)	W nowych obiektach obowiązuje: a) rzut prostokątny o proporcjach szerokości do długości od 2/3 do 2/4 – dla budynków o prostej bryle, b) maksymalnie uproszczony obrys będący sumą form prostokątnych – dla budynków o bryle złożonej.

		3)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym.
		4)	Wysokość budynków nie może przekraczać 10,5 m.
		5)	Wysokość cokołów nie może przekraczać 0,8 m, a wysokość ścianek kolankowych nie może przekraczać 0,9 m.
		6)	W otworach okiennych należy stosować ich wertykalny układ o proporcjach szerokości do wysokości jak 2/3 lub 4/5.
		7)	Wykończenie elewacji w cegle licowej lub tynkowane z dopuszczeniem fragmentów szalowanych drewnem.
		8)	W nowych obiektach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 42 do 55 stopni. Dopuszcza się stosowanie lukarn nie sięgających kalenicy głównej i o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku oraz z otworami okiennymi mniejszymi od okien parteru, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		9)	W nowych obiektach obowiązuje pokrycia ceramiczne, cementowe lub z blachy profilowanej w kolorach matowych (imitujących barwy naturalnej ceramiki).
		10)	W obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty możliwe do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, geometrii i pokrycia dachu.
		11)	W obiektach istniejących, nie oznaczonych w planie w sposób szczególny, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9.
		12)	Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na terenie ustanawia się strefę B oznaczoną na rysunku planu (strefę ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych).
		2)	W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu, w tym obowiązuje usytuowanie nowych obiektów na obowiązujących liniach zabudowy (w linii elewacji frontowych obiektów możliwych do zachowania).
		3)	W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej.
6.	ZASADY OBSLUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg oznaczonych symbolami W-57.KDL.4, W-57.KDD.10.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde 1 nowe mieszkanie, b) dla funkcji hotelowej i pensjonatowej - 1 miejsce postojowe na każde 2 łóżka, c) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 nowej powierzchni użytkowej.
7.	ZASADY OBSLUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Obowiązuje nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych: a) z dachów budynków - na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych, b) z dojść, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci lub w inne miejsce wskazane w gminnym planie gospodarki odpadami.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 11. TERENY ROLNICZE

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE	1)	**W-57.R.29** o powierzchni 0,4959 ha.

	TERENÓW	2)	**W-57.R.30** o powierzchni 0,4268 ha.
		3)	**W-57.R.31** o powierzchni 0,9184 ha.
		4)	**W-57.R.32** o powierzchni 0,0888 ha.
		5)	**W-57.R.33** o powierzchni 0,1437 ha.
		6)	**W-57.R.34** o powierzchni 0,0076 ha.
		7)	**W-57.R.35** o powierzchni 0,1585 ha.
		8)	**W-57.R.36** o powierzchni 0,1670 ha.
		9)	**W-57.R.37** o powierzchni 0,8994 ha.
		10)	**W-57.R.38** o powierzchni 0,9787 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Tereny rolnicze.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Na terenie oznaczonym symbolem W-57.R.29, wzdłuż projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, w pasie technicznym o szerokości 6 m (po 3 m na każdą ze stron projektowanego gazociągu Dn500) - obowiązuje zakaz nasadzeń drzew oraz zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych bez zgody i nadzoru służb operatora gazociągu.
		2)	Na terenie oznaczonym symbolem W-57.R.29, wzdłuż projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, w pasie o szerokości 32,5 m (po 16,25 m na każdą ze stron projektowanego gazociągu Dn500) - obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych bez zgody i nadzoru służb operatora gazociągu.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, obowiązują zasady podziału nieruchomości określone w przepisach odrębnych.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Tereny oznaczone symbolami W-57.R.32, W-57.R.33, W-57.R.34, W-57.R.36, W-57.R.37 są położone w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – PLB320018 „Jeziora Weltyńskie". Warunki ochrony obszaru oraz sposób oceny oddziaływania przedsięwzięć na obszar Natura 2000 – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na terenach lub fragmentach terenów oznaczonych symbolami W-57.R.31, W-57.R.32, W-57.R.35, W-57.R.37 ustanawia się strefy "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu.
		2)	W strefie „W III" obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obsługa komunikacyjna terenów z dróg i dróg gruntowych jako ciągi pieszojezdne oznaczonych symbolami W-57.KDG.1/Z.3, W-57.KDD.11, W-57.KDD.12, W-57.KDD.13, W-57.KDD.14 lub z innych dróg poza obszarem planu – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.	
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.	
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 12. TERENY ROLNICZE

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**W-57.R.39** o powierzchni 7,5473 ha.
		2)	**W-57.R.40** o powierzchni 2,0596 ha.
		3)	**W-57.R.41** o powierzchni 8,0605 ha.
		4)	**W-57.R.42** o powierzchni 10,0819 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Tereny rolnicze.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Obowiązuje zakaz nowej zabudowy oraz zakaz lokalizacji nowych budowli rolniczych określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Na terenach oznaczonych symbolami W-57.R.39, W-57.R.40, W-57.R.41, wzdłuż projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, w pasie technicznym o szerokości 6 m (po 3 m na każdą ze stron projektowanego gazociągu Dn500) - obowiązuje zakaz nasadzeń drzew oraz zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych bez zgody i nadzoru służb operatora gazociągu.
		3)	Na terenach oznaczonych symbolami W-57.R.39, W-57.R.40, W-57.R.41, wzdłuż projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, w pasie o szerokości 32,5 m (po 16,25 m na każdą ze stron projektowanego gazociągu Dn500) – obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych bez zgody i nadzoru służb operatora gazociągu.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, obowiązują zasady podziału nieruchomości określone w przepisach odrębnych.	
5.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	1)	Na fragmentach terenów oznaczonych symbolami W-57.R.39, W-57.R.41 ustanawia się strefy "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu.

	i ZABYTKÓW	2)	W strefie „W III" obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obsługa komunikacyjna terenów z dróg, dróg gruntowych jako ciągi pieszojezdne i ciągów pieszych oznaczonych symbolami W-57.KDG.1/Z.3, W-57.KDL.4, W-57.KDL.6, W-57.KDL.7, W-57.KDD.16, W-57.KPj.20, W-57.KPj.21, W-57.KP.28 lub z innych dróg poza obszarem planu – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.	
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.	
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 13. TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW i MAGAZYNÓW

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**W-57.P/S.43** o powierzchni 0,9471 ha.	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	Teren przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-magazynową oraz składy – z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany.	
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi - w odległości określonej na rysunku planu.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 15 m. Ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości urządzeń technologicznych.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 12 m.
		5)	Obowiązuje zastosowanie ścianek attykowych kryjących spadek połaci w dachach jednospadowych o spadku połaci do 15 stopni.
		6)	W obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, wysokości elewacji frontowej i geometrii dachu.
		7)	W pozostałych obiektach istniejących, nie oznaczonych w planie w sposób szczególny, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w pkt 1, 2, 3, 4 i 5.
		8)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych.
		9)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 50 %.
		10)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej oraz powinna być urządzona wzdłuż graniczących terenów zabudowy mieszkaniowej.
		11)	Na liniach rozgraniczających drogi lub ciąg pieszojezdny obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 30 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 3.000 m2 oraz zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 9 i 10 oraz w ust. 7 pkt 2, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których zakres oddziaływania na środowisko może skutkować koniecznością ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na przyległych terenach pozbawionych tytułu prawnego inwestora.
		2)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi oznaczonej symbolem W-57.KDL.4.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji produkcyjnej - 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione lub na każde 75 m2 powierzchni użytkowej tej funkcji, b) dla funkcji składowej i magazynowej - 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione lub na każde 100 m2 powierzchni użytkowej tej funkcji.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarczo-bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych, a także na cele produkcyjne wodochłonne dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z jednego, indywidualnego ujęcia wody – zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe – z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej lub własnych zbiorników przeciwpożarowych.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych – do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. Odprowadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym stosownie do

			potrzeb, poprzez urządzenia podczyszczające. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków przemysłowych oraz do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Obowiązuje nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych: a) z dachów budynków – na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych, b) z podjazdów – do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Do celów technologicznych, bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci lub w inne miejsce wskazane w gminnym planie gospodarki odpadami. Gospodarka odpadami przemysłowymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 14. TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**W-57.WS.44** o powierzchni 0,2770 ha.
		2)	**W-57.WS.45** o powierzchni 0,2757 ha.
		3)	**W-57.WS.46** o powierzchni 0,0839 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Tereny powierzchniowych wód śródlądowych – Jeziora Zamkowego.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Obowiązuje zakaz zabudowy.
		2)	Na potrzeby wędkowania lub cumowania sprzętu pływającego dopuszcza się sytuowanie pomostów trwałych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących wykonywania urządzeń wodnych oraz ochrony przyrody, a także pod warunkiem przyjęcia proponowanych rozwiązań przez zarządcę wód śródlądowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Tereny są położone w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – PLB320018 „Jeziora Wełtyńskie". Warunki ochrony obszaru oraz sposób oceny oddziaływania przedsięwzięć na obszar Natura 2000 – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na fragmentach terenów oznaczonych symbolami W-57.WS.44, W-57.WS.45 ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu.
		2)	W strefie „W III" obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obsługa komunikacyjna terenów poprzez przyległe tereny rolnicze – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.	
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 15. TEREN WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**W-57.WS.47** o powierzchni 0,1480 ha.
		2)	**W-57.WS.48** o powierzchni 0,0075 ha.
		3)	**W-57.WS.49** o powierzchni 0,0108 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Tereny powierzchniowych wód śródlądowych – istniejące rowy melioracyjne.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	Obowiązuje zakaz zabudowy.	
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY	1)	Tereny oznaczone symbolami W-57.WS.47, W-57.WS.48 są położone w obszarze specjalnej ochrony

	ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		ptaków Natura 2000 – PLB320018 „Jeziora Wełtyńskie". Warunki ochrony obszaru oraz sposób oceny oddziaływania przedsięwzięć na obszar Natura 2000 – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających zachowanie ciągłości korytarza ekologicznego w paśmie Jezior Wełtyńskich.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obsługa komunikacyjna terenów z drogi oznaczonej symbolem W-57.KDG.1/Z.3 lub poprzez przyległe tereny rolnicze – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.	
7.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 16. TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGÓW

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**W-57.W.50** o powierzchni 0,1149 ha.	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	Teren infrastruktury technicznej wodociągów – istniejące ujęcie wody podziemnej.	
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Gabaryty urządzenia – do utrzymania według stanu istniejącego.
		2)	Forma zadaszenia obiektu – obowiązuje zastąpienie istniejącego dachu jednospadowego dachem symetrycznym dwuspadowym o pochyleniu połaci od 15 do 30 stopni.
		3)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 50 %.
		4)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem W-57.KDL.4.	
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drodze.	
7.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 17. TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – KANALIZACJI

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**W-57.K.51** o powierzchni 0,2582 ha.	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	Teren infrastruktury technicznej kanalizacji – planowane przepompownie ścieków i wód opadowych oraz zbiorniki retencyjne.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Obowiązuje zakaz zabudowy.
		2)	Na obrzeżach terenu obowiązuje nasadzenie zielenią wysoką i niską.
		3)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu.
		4)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Teren jest położony w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – PLB320018 „Jeziora Wełtyńskie". Warunki ochrony obszaru oraz sposób oceny oddziaływania przedsięwzięć na obszar Natura 2000 – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.	
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem W-57.KDD.15.	
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele konserwatorskie - z sieci wodociągowej w drodze.
		2)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 18. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**W-57.E.52** o powierzchni 0,0080 ha.
		2)	**W-57.E.53** o powierzchni 0,0014 ha.
		3)	**W-57.E.54** o powierzchni 0,0098 ha.
2.	PRZEZNACZENIE	Tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki – istniejących i planowanych do przeniesienia stacji	

	TERENÓW	transformatorowych.	
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Gabaryty i formy urządzeń – do utrzymania według stanu istniejącego na terenach oznaczonych symbolami W-57.E.52, W-57.E.54. Na terenie oznaczonym symbolem W-57.E.53 gabaryty i forma urządzenia do zmiany w sposób harmonizujący z otoczeniem.
		2)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 10 %.
		3)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Teren oznaczony symbolem W-57.E.54 jest położony w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – PLB320018 „Jeziora Wełtyńskie". Warunki ochrony obszaru oraz sposób oceny oddziaływania przedsięwzięć na obszar Natura 2000 – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na terenie oznaczonym symbolem W-57.E.53 ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych.
		2)	W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu. Ochrona polega na zmianie istniejącej słupowej stacji transformatorowej na formę urządzenia o gabarytach dostosowanych do historycznej kompozycji przestrzennej (ogrodzenia).
		3)	W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obsługa komunikacyjna terenów z dróg oznaczonych symbolami W-57.KDG.1/Z.3, W-57.KDD.15.	
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	Zasilanie w energię elektryczną z napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15 kV.	
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 19. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**W-57.E.55** o powierzchni 0,0036 ha.
		2)	**W-57.E.56** o powierzchni 0,0038 ha.
		3)	**W-57.E.57** o powierzchni 0,0046 ha.
		4)	**W-57.E.58** o powierzchni 0,0036 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki – planowanych stacji transformatorowych.	
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Gabaryty i forma urządzeń – według standardów stosowanych przez dysponenta infrastruktury technicznej elektroenergetyki.
		2)	W przypadku realizacji indywidualnej zabudowy kubaturowej – obowiązuje wysokość obiektów do 6 m, wysokość elewacji frontowych do 3 m oraz dachy symetryczne o nachyleniu połaci co najmniej 25 stopni.
		3)	Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60 %.
		4)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 %.
		5)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obsługa komunikacyjna terenów z dróg i ciągu pieszego z dopuszczeniem przejazdu oznaczonych symbolami W-57.KDL.4, W-57.KDL.6, W-57.KDD.10, W-57.KDD.19.	
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	Zasilanie w energię elektryczną z napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15 kV lub z sieci kablowych w drogach.	
7.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 20. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**W-57.KDG.1/Z.3** o powierzchni 6,0812 ha.	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Droga publiczna kategorii wojewódzkiej w klasie drogi głównej (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 120).
		2)	Po realizacji obejścia drogowego miejscowości Wełtyń w ciągu drogi wojewódzkiej nr 120 - droga publiczna kategorii gminnej w klasie drogi zbiorczej.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 12 m do 27 m.
		2)	Pojedyncza jezdnia z dwoma pasami ruchu.

		3)	Dwustronne chodniki.
		4)	Jednostronna ścieżka rowerowa.
		5)	Na odcinkach wg rysunku planu - dwustronne pasy zieleni wysokiej.
		6)	Obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
		7)	Wzdłuż projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, w pasie technicznym o szerokości 6 m (po 3 m na każdą ze stron projektowanego gazociągu Dn500) - obowiązuje zakaz nasadzeń drzew oraz zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych bez zgody i nadzoru służb operatora gazociągu.
		8)	Wzdłuż projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, w pasie o szerokości 32,5 m (po 16,25 m na każdą ze stron projektowanego gazociągu Dn500) - obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych bez zgody i nadzoru służb operatora gazociągu.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Fragment terenu jest położony w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – PLB320018 „Jeziora Wełtyńskie". Warunki ochrony obszaru oraz sposób oceny oddziaływania przedsięwzięć na obszar Natura 2000 – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających zachowanie ciągłości korytarza ekologicznego w paśmie Jezior Wełtyńskich.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na fragmencie terenu ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych – według rysunku planu.
		2)	W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, w tym utrzymanie rozplanowania pasa drogowego, usytuowania drzew akcentujących wejścia do budynków mieszkalnych oraz ich składu gatunkowego, b) dostosowania uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej.
		3)	W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej.
		4)	Na fragmentach terenu ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu.
		5)	W strefie „W III" obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Włączenia komunikacyjne w dalszy przebieg drogi wojewódzkiej nr 120 poza obszarem planu.	
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze oraz do rowów przydrożnych i dalej do istniejącego systemu odwodnienia wzdłuż drogi.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego oraz dodatkowej, planowanej: a) sieci wodociągowej o średnicy od 90 do 160 mm, b) sieci kanalizacji ściekowej o średnicy od 0,2 do 0,4 m, c) sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,8 m, d) sieci gazowej o średnicy od de25PE do de180PE, e) sieci energetycznej SN – 15 kV, f) sieci energetycznej NN – 0,4 kV, g) sieci telekomunikacyjnej, h) innych sieci o charakterze magistralnym lub związanych z urządzeniem drogi.
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 21. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**W-57.KDG.2** o powierzchni 9,0173 ha.	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	Droga publiczna kategorii wojewódzkiej w klasie drogi głównej (obejście drogowe miejscowości Wełtyń w ciągu drogi wojewódzkiej nr 120).	
3.	ZASADY **ZAGOSPODAROWANIA TERENU**	1)	Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 25 m do 43 m.
		2)	Pojedyncza jezdnia z dwoma pasami ruchu.
		3)	Skrzyżowania z drogami oznaczonymi symbolami W-57.KD.Z2/G2, W-57.KDL.4, W-57.KDL.5, W-57.KDD.12, W-57.KDD.14, W-57.KDD.15.
		4)	Wiadukty w ciągu dróg gruntowych śródpolnych oznaczonych symbolami W-57.KPj.20, W-57.KPj.21.
		5)	Tunel na połączeniu dróg oznaczonych symbolami W-57.KD.D11, W-57.KD.D13.
		6)	Dwustronne pasy zieleni wysokiej.
		7)	Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji:

			a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych.
		8)	Wzdłuż projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, w pasie technicznym o szerokości 6 m (po 3 m na każdą ze stron projektowanego gazociągu Dn500) - obowiązuje zakaz nasadzeń drzew oraz zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych bez zgody i nadzoru służb operatora gazociągu.
		9)	Wzdłuż projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, w pasie o szerokości 32,5 m (po 16,25 m na każdą ze stron projektowanego gazociągu Dn500) - obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych bez zgody i nadzoru służb operatora gazociągu.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Fragment terenu jest położony w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – PLB320018 „Jeziora Wełtyńskie". Warunki ochrony obszaru oraz sposób oceny oddziaływania przedsięwzięć na obszar Natura 2000 – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających zachowanie ciągłości korytarza ekologicznego w paśmie Jezior Wełtyńskich.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na fragmentach terenu ustanawia się strefy "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu.
		2)	W strefie „W III" obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Włączenia komunikacyjne w dalszy przebieg drogi wojewódzkiej nr 120 poza obszarem planu.
		2)	Włączenia komunikacyjne do drogi wojewódzkiej od strony południowej - wyłącznie poprzez nowe drogi oznaczone symbolami W-57.KDG.1/Z.3, W-57.KDL.4, W-57.KDL.5.
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do rowów przydrożnych i dalej do istniejącego systemu odwodnienia wzdłuż drogi.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – wyłącznie na potrzeby zarządzania drogą lub ruchem drogowym.
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 22. TERENY KOMUNIKACJI – DRÓG PUBLICZNYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**W-57.KDL.4** o powierzchni 0,6952 ha.
		2)	**W-57.KDL.5** o powierzchni 0,2856 ha.
		3)	**W-57.KDL.6** o powierzchni 0,9142 ha.
		4)	**W-57.KDL.7** o powierzchni 0,3990 ha.
		5)	**W-57.KDL.8** o powierzchni 0,0623 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Drogi publiczne kategorii gminnej w klasie dróg lokalnych, w tym teren oznaczony symbolem W-57.KDL.8 – do wspólnego użytkowania z terenem położonym poza obszarem planu.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Szerokości w liniach rozgraniczających: a) 12 m dróg oznaczonych symbolami W-57.KDL.6, W-57.KDL.7, b) zmienne od 10 m do 15 m dróg oznaczonych symbolami W-57.KDL.4, W-57.KDL.5, W-57.KDL.8.
		2)	Pojedyncze jezdnie z dwoma pasami ruchu.
		3)	Dwustronne i jednostronne chodniki.
		4)	Jednostronne ścieżki rowerowe w drogach oznaczonych symbolami W-57.KDL.4, W-57.KDL.5.
		5)	Dwustronne i jednostronne pasy zieleni wysokiej.
		6)	Obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na fragmencie terenu oznaczonego symbolem W-57.KDL.4 ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych – według rysunku planu.
		2)	W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, w tym zachowania lub odtworzenia w pasach drogowych historycznych elementów zagospodarowania terenu (ogrodzeń), które nie będą kolidowały z planowaną nową funkcją komunikacyjną, b) dostosowania uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej.

		3)	W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Włączenia komunikacyjne do dróg oznaczonych symbolami W-57.KDG.1/Z.3, W-57.KDG.2, W-57.KDL.4, W-57.KDL.5.	
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drogach.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego oraz dodatkowej, planowanej: a) sieci wodociągowej o średnicy od 90 do 160 mm, b) sieci kanalizacji ściekowej o średnicy od 0,2 do 0,4 m, c) sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,8 m, d) sieci gazowej o średnicy od de25PE do de180PE, e) sieci energetycznej SN – 15 kV, f) sieci energetycznej NN – 0,4 kV, g) sieci telekomunikacyjnej, h) innych sieci o charakterze magistralnym lub związanych z urządzeniem drogi.
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 23. TERENY KOMUNIKACJI – DRÓG PUBLICZNYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**W-57.KDD.9** o powierzchni 0,2521 ha.
		2)	**W-57.KDD.10** o powierzchni 0,2700 ha.
		3)	**W-57.KDD.11** o powierzchni 0,2997 ha.
		4)	**W-57.KDD.12** o powierzchni 0,0747 ha.
		5)	**W-57.KDD.13** o powierzchni 0,1889 ha.
		6)	**W-57.KDD.14** o powierzchni 0,1171 ha.
		7)	**W-57.KDD.15** o powierzchni 0,5979 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Drogi publiczne kategorii gminnej w klasie dróg dojazdowych.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Szerokości w liniach rozgraniczających - zmienne od 10 m do 31 m.
		2)	Pojedyncze jezdnie z dwoma pasami ruchu.
		3)	Dwustronne i jednostronne chodniki.
		4)	Jednostronne ścieżki rowerowe w drogach oznaczonych symbolami W-57.KDD.11, W-57.KDD.13, W-57.KDD.15.
		5)	Jednostronne pasy zieleni wysokiej w drodze oznaczonej symbolem W-57.KDD.10.
		6)	Obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Tereny oznaczone symbolami W-57.KDD.13, W-57.KDD.14, W-57.KDD.15 są położone w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – PLB320018 „Jeziora Wełtyńskie". Warunki ochrony obszaru oraz sposób oceny oddziaływania przedsięwzięć na obszar Natura 2000 – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na fragmencie terenu oznaczonego symbolem W-57.KDD.10 ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych – według rysunku planu.
		2)	W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, w tym zachowania lub odtworzenia w pasach drogowych historycznych elementów zagospodarowania terenu (ogrodzeń), które nie będą kolidowały z planowaną nową funkcją komunikacyjną, b) dostosowania uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej.
		3)	W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej.
		4)	Na terenie oznaczonym symbolem W-57.KDD.9 ustanawia się strefy "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu.
		5)	W strefie „W III" obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Włączenia komunikacyjne do dróg oznaczonych symbolami W-57.KDG.1/Z.3, W-57.KDG.2, W-57.KDL.5, W-57.KDL.7 oraz w dalsze przebiegi tych dróg poza obszarem planu.	
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drogach.

		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego oraz dodatkowej, planowanej: a) sieci wodociągowej o średnicy od 90 do 160 mm, b) sieci kanalizacji ściekowej o średnicy od 0,2 do 0,4 m, c) sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,8 m, d) sieci gazowej o średnicy od de25PE do de180PE, e) sieci energetycznej SN – 15 kV, f) sieci energetycznej NN – 0,4 kV, g) sieci telekomunikacyjnej, h) innych sieci o charakterze magistralnym lub związanych z urządzeniem drogi.
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 24. TERENY KOMUNIKACJI – DRÓG PUBLICZNYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**W-57.KDD.16** o powierzchni 0,0507 ha.
		2)	**W-57.KDD.17** o powierzchni 0,1627 ha.
		3)	**W-57.KDD.18** o powierzchni 0,2459 ha.
		4)	**W-57.KDD.19** o powierzchni 0,4259 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Drogi publiczne kategorii gminnej w klasie dróg dojazdowych.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m.
		2)	Pojedyncze jezdnie z dwoma pasami ruchu.
		3)	Dwustronne chodniki.
		4)	Obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Włączenia komunikacyjne do dróg oznaczonych symbolami W-57.KDG.1/Z.3, W-57.KDL.6, W-57.KDL.7, W-57.KDD.10 oraz w dalsze przebiegi tych dróg poza obszarem planu.	
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drogach.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego oraz dodatkowej, planowanej: a) sieci wodociągowej o średnicy od 90 do 160 mm, b) sieci kanalizacji ściekowej o średnicy od 0,2 do 0,4 m, c) sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,8 m, d) sieci gazowej o średnicy od de25PE do de180PE, e) sieci energetycznej SN – 15 kV, f) sieci energetycznej NN – 0,4 kV, g) sieci telekomunikacyjnej, h) innych sieci o charakterze magistralnym lub związanych z urządzeniem drogi.
7.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 25. TERENY KOMUNIKACJI – CIĄGÓW PIESZOJEZDNYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**W-57.KPj.20** o powierzchni 0,2005 ha.
		2)	**W-57.KPj.21** o powierzchni 0,2363 ha.
		3)	**W-57.KPj.22** o powierzchni 0,0353 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Istniejące drogi gruntowe śródpolne jako ciągi pieszojezdne.	
3.	ZASADY **ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**	1)	Szerokości w liniach rozgraniczających – zmienne według rysunku planu.
		2)	Obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
		3)	Na terenach oznaczonych symbolami W-57.KPj.20, W-57.KPj.21, wzdłuż projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, w pasie technicznym o szerokości 6 m (po 3 m na każdą ze stron projektowanego gazociągu Dn500) - obowiązuje zakaz nasadzeń drzew oraz zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych bez zgody i nadzoru służb operatora gazociągu.
		4)	Na terenach oznaczonych symbolami W-57.KPj.20, W-57.KPj.21, wzdłuż projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, w pasie o szerokości 32,5 m (po 16,25 m na każdą ze stron projektowanego gazociągu Dn500) - obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych bez zgody i nadzoru służb operatora gazociągu.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	

5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Włączenia komunikacyjne do dróg oznaczonych symbolami W-57.KDL.7, W-57.KDL.8 oraz w dalsze przebiegi tych dróg poza obszarem planu.	
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowe do gruntu.
		2)	Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej stosownie do potrzeb.
7.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 26. TERENY KOMUNIKACJI – DRÓG WEWNĘTRZNYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**W-57.KDW.23** o powierzchni 0,0398 ha.
		2)	**W-57.KDW.24** o powierzchni 0,0432 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Drogi wewnętrzne jako ciągi pieszojezdne z placami manewrowymi.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m.
		2)	Obowiązuje kolorystyczne lub materiałowe wyróżnienie pasów ruchu samochodowego.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Teren oznaczony symbolem W-57.KDW.24 jest położony w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – PLB320018 „Jeziora Wełtyńskie". Warunki ochrony obszaru oraz sposób oceny oddziaływania przedsięwzięć na obszar Natura 2000 – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Włączenia komunikacyjne do dróg oznaczonych symbolami W-57.KDD.15, W-57.KDD.19.	
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drogach.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego oraz dodatkowej, planowanej: a) sieci wodociągowej o średnicy od 90 do 160 mm, b) sieci kanalizacji ściekowej o średnicy od 0,2 do 0,4 m, c) sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,8 m, d) sieci gazowej o średnicy od de25PE do de180PE, e) sieci energetycznej SN – 15 kV, f) sieci energetycznej NN – 0,4 kV, g) sieci telekomunikacyjnej.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 27. TERENY KOMUNIKACJI – CIĄGÓW PIESZYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**W-57.KP.25** o powierzchni 0,1007 ha.
		2)	**W-57.KP.26** o powierzchni 0,0197 ha.
		3)	**W-57.KP.27** o powierzchni 0,0519 ha.
		4)	**W-57.KP.28** o powierzchni 0,3923 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Ciągi piesze jako przedsięwzięcia celu publicznego - z dopuszczeniem przejazdu wyłącznie do działek niedostępnych z dróg publicznych lub wewnętrznych.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Szerokości w liniach rozgraniczających: a) 8 m ciągu oznaczonego symbolem W-57.KP.25, b) 6 m ciągów oznaczonych symbolami W-57.KP.26, W-57.KP.27, c) 8 m i 10 m ciągu oznaczonego symbolem W-57.KP.227.
		2)	Obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Włączenia komunikacyjne do dróg oznaczonych symbolami W-57.KDL.6, W-57.KDD.9, W-57.KDD.18, W-57.KDD.19.	
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych - liniowe do najbliższej sieci kanalizacji deszczowej.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego oraz dodatkowej, planowanej: a) sieci wodociągowej o średnicy od 90 do 160 mm, b) sieci kanalizacji ściekowej o średnicy od 0,2 do 0,4 m, c) sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,8 m, d) sieci gazowej o średnicy od de25PE do de180PE, e) sieci energetycznej SN – 15 kV,

			f) sieci energetycznej NN – 0,4 kV, g) sieci telekomunikacyjnej.
7.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 28. TERENY KOMUNIKACJI – CIĄGÓW PIESZYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**W-57.KP.29** o powierzchni 0,1754 ha.
		2)	**W-57.KP.30** o powierzchni 0,1743 ha.
		3)	**W-57.KP.31** o powierzchni 0,0485 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Ciągi piesze jako przedsięwzięcia celu publicznego - bez możliwości przejazdu.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Szerokości w liniach rozgraniczających – zmienne od 5 m do 23 m.
		2)	Obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
		3)	Na terenach oznaczonych symbolami W-57.KP.29, W-57.KP.30 powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 60 %.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na fragmentach terenów ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych – według rysunku planu.
		2)	W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, w tym zachowania lub odtworzenia w pasach drogowych historycznych elementów zagospodarowania terenu (ogrodzeń), które nie będą kolidowały z planowaną nową funkcją komunikacyjną, b) dostosowania uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Włączenia komunikacyjne do dróg oznaczonych symbolami W-57.KDG.1/Z.3, W-57.KDL.6, W-57.KDD.19 i ciągu pieszego oznaczonego symbolem W-57.KP.27.	
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych - liniowe do najbliższej sieci kanalizacji deszczowej.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego oraz dodatkowej, planowanej: a) sieci kanalizacji ściekowej o średnicy od 0,2 do 0,4 m, b) sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,8 m, c) sieci energetycznej SN – 15 kV, d) sieci telekomunikacyjnej.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

Rozdział 3.

ZMIANA PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH

§ 29. 1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni – 39,8914 ha, w tym:

1) grunty klasy III o łącznej powierzchni 29,4832 ha, w tym grunty RIIIa o powierzchni 1,4054 ha, S-RIIIa o powierzchni 0,0140 ha, B-RIIIa o powierzchni 0,4646 ha, RIIIb o powierzchni 13,6517 ha, S-RIIIb o powierzchni 0,1726 ha, B-RIIIb o powierzchni 4,0305 ha, PsIII o powierzchni 0,4164 ha - za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja znak: GZ.tr.057-602-54/03 z dnia 26-09-2003 r.) oraz grunty RIIIa o powierzchni 3,8719 ha, RIIIb o powierzchni 5,0358 ha, B-RIIIb o powierzchni 0,3451 ha, PsIII o powierzchni 0,0752 ha – za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja znak: GZ.tr.057-602-325/12 z dnia 24-07-2012 r.);

2) grunty klasy IV o łącznej powierzchni 8,8918 ha, w tym grunty RIVa o powierzchni 5,6853 ha, S-RIVa o powierzchni 0,0845 ha, B-RIVa o powierzchni 1,1402 ha, RIVb o powierzchni 1,4842 ha, ŁIV o powierzchni 0,2703 ha, PsIV o powierzchni 0,2273 ha;

3) grunty klasy V i VI o łącznej powierzchni 1,5164 ha, gdzie RV o powierzchni 1,1538 ha, B-RV o powierzchni 0,2421 ha, B-RVI o powierzchni 0,1205 ha.

2. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej nastąpi na cele określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 30. Do czasu zapotrzebowania terenów na cele zgodne z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób ich wykorzystania.

§ 31. W granicach niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino – rejon wsi Wełtyń, uchwalonego w dniu 30 października 2003 r. uchwałą Nr XIV/195/03 Rady Miejskiej w Gryfinie (Dz.U.W.Z. Nr 108 poz. 1821 z 27.11.2003 r.),

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Gryfino.

Pod względem prawnym
opiniuję bez zastrzeżeń
Jerzy Adamiec
RADCA PRAWNY