

**UCHWAŁA NR XII/64/2011
RADY MIEJSKIEJ W MORYNIU**

z dnia 24 listopada 2011 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Moryń w obrębie 1.

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

**DZIAŁ I.
Ustalenia wstępne**

**Rozdział 1.
Przedmiot i zakres opracowania planu**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIII/119/07 Rady Miejskiej w Moryniu z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Moryń w obrębie 1, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Moryń ” przyjętego uchwałą Nr XXXVI/352/98 Rady Miejskiej w Moryniu z dnia 06 lutego 1998r., zmienionego uchwałą Nr IX/72/2007 Rady Miejskiej w Moryniu z dnia 29 sierpnia 2007 roku oraz uchwałą Nr XXXVII/349/2010 z 22 września 2010 r., uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Moryń** , o łącznej powierzchni 11,9811 ha, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest zagospodarowanie strefy turystyczno-wypoczynkowej terenów rolnych, położonych w sąsiedztwie jeziora Morzycko, w granicach miasta Moryń.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Moryń ” – stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach miasta Moryń, stanowiący działki o numerach ewidencyjnych: 21, 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5, 23/1, 23/2, 23/3, 23/4, 24, 25, 26, 27, 28/1, 28/2, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 i 36, w obrębie 1., którego granice przedstawiono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Na obszarze objętym planem ustala się tereny o następujących kategoriach przeznaczenia:

1) tereny budowlane:

UT - tereny turystyczne i sportowe,

PW - tereny zabudowy pensjonatowej,

TT - tereny techniczne;

2) tereny komunikacji:

KD - tereny komunikacji drogowej;

3) tereny niebudowlane:

TO - tereny otwarte,

ZL - tereny leśne.

Rozdział 2.

Główne zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 3. 1. Ustalenia tekstu planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych;
- 2) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego opracowaniem;
- 3) ustaleń szczegółowych dotyczących wyznaczonych w planie terenów elementarnych,
- 4) ustaleń końcowych.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń w ten sposób, że ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, którego one dotyczą.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od istniejących lub projektowanych granic działek (w tym linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania) należy określić poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki.

5. Na rysunku planu tereny elementarne i ich wydzielenia wewnętrzne, do których odnoszą się ustalenia szczegółowe, oznaczone są symbolami określającymi:

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu oraz kolejny numer terenu elementarnego np.: PW.01, dla wydzielenia wewnętrznego PW.01/1,
- 2) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np.: 03.KDW., dla wydzielenia wewnętrznego np.: 03/1.KDW.

§ 4. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną, wzdłuż której należy lokalizować ściany frontowe zabudowy – budynków stałych i tymczasowych; linia ta nie dotyczy podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną, poza którą realizacja zabudowy stałej i tymczasowej jest niedopuszczalna; linia ta nie dotyczy podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy elementów zagospodarowania terenu** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną ograniczającą obszar dopuszczalnego sytuowania elementów urządzenia terenu, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, obiektów tymczasowych lub elementów budynku, określonych w ustaleniach dla terenów elementarnych
- 4) **wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek maksymalnej powierzchni zabudowanej do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 5) **wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni terenu działki budowlanej;
- 6) **wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zielonych i nieutwardzonych oraz wody powierzchniowej, do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 7) **wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, do najwyższego punktu przekrycia budynku, podaną w ilości kondygnacji naziemnych oraz podaną w metrach - np. 2 kond. HZ = 8,0 m - ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy dotyczą wszystkich obiektów budowlanych - przekroczenie określonych w planie parametrów wysokości zabudowy jest niedopuszczalne;
- 8) **linie rozgraniczające tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie - na rysunku planu stanowią one obowiązujące linie podziałów geodezyjnych;
- 9) **linie rozgraniczające wydzielenia wewnętrzne** - należy przez to rozumieć linie wydzielające części terenu elementarnego, wskazane w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu - stanowią one dopuszczalne linie podziałów geodezyjnych;
- 10) **linie podziału terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie linie projektowanego podziału terenu na działki budowlane – linie te określone są jako:
 - a) dopuszczalne linie podziału terenu - określające dopuszczenie takiego podziału terenu jako zalecanego, bez konieczności jego przeprowadzenia,
 - b) obowiązujące linie podziału terenu - określające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału zgodnego z tą linią;
- 11) **kategoria przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu. Określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno - przestrzennej. W ustaleniach szczegółowych dopuszcza się ograniczenie stosowania kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania przestrzennego i inwestowania

§ 5. W granicach planu wyznacza się ulicę 01.KD.D jako przestrzeń publiczną.

§ 6. Na terenie objętym planem nie znajdują się obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących dziedzictwa kulturowego.

§ 7. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze Natura 2000 - Specjalnej Ochrony Ptaków „Ostoja Cedyńska” PLB 320017.

2. Planowane zagospodarowanie i zabudowa terenu nie może pogorszyć stanu siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których został wyznaczony obszar Natura 2000.

3. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie otuliny Cedyńskiego Parku Krajobrazowego oraz w części w strefie ekspozycji – widoczności jeziora Morzycko.

4. W strefie ekspozycji jeziora obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy o wysokości powyżej 12,5 m. oraz podnoszenia rzędnej terenu.

5. W celu ochrony obiektów cennych przyrodniczo oraz zapewnienia ciągłości korytarzy ekologicznych, ustala się zakaz zabudowy i grodzenia terenów wzdłuż rzeki Słubi, a także zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w strefie brzegowej, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych.

6. Dla zachowania siedlisk gatunków chronionych ustala się utworzenie użytku ekologicznego obejmującego tereny leśne i otwarte w południowo zachodniej części obszaru, zgodnie z granicami uwidocznionymi na rysunku planu.

§ 8. 1. Ustala się wymóg dokonania podziałów nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w planie.

2. Realizacja nowych inwestycji bez dokonania korekty podziałów parcelacyjnych wyznaczających jednostki elementarne jest niedopuszczalna.

3. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania, jeżeli nie ogranicza to zgodnego z planem zagospodarowania terenów sąsiednich.

§ 9. 1. Na terenie objętym planem nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych.

2. Znajdujące się na obszarze objętym planem urządzenia melioracji wodnych szczegółowych należy zachować, a w przypadku konieczności likwidacji uzyskać stosowne zezwolenie.

§ 10. 1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych.

2. Lokalizacja każdego nowego obiektu, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie nieruchomości miejsc postojowych niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania, to jest:

- 1) 2 miejsca postojowe na 1 dom rekreacyjny,
- 2) 1 miejsce postojowe na każdy pokój w obiekcie pensjonatowym,
- 3) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej w lokalu usługowym,
- 4) 1 miejsce na każde 5 osób zatrudnionych w pensjonacie lub lokalu użytkowym.

3. Realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych jest niedopuszczalna.

Rozdział 2. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

§ 11. 1. Obsługę komunikacyjną terenu opracowania należy zapewnić z ulic układu obsługującego: 01.KD.D, 02.KDW i 03.KDW, 04.KDW, 05.KDW.

2. Obsługę inżynierską należy zapewnić z projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg i wydzieleń wewnętrznych służących komunikacji.

3. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych należy zapewnić dostęp do sieci uzbrojenia technicznego dla danej nieruchomości.

§ 12. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną :

- 1) zasilenie obiektów ustala się z projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) na terenie objętym planem należy wykonać stację transformatorową na terenie technicznym TT.08 wskazanym na rysunku planu.

§ 13. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz :

- 1) zasilanie obiektów ustala się z projektowanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) zagospodarowanie i zabudowa terenu nie może naruszać stref kontrolowanych gazociągów oraz ograniczać dostępności do sieci;
- 3) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej ustala się za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych;
- 4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych zbiorników gazu dla celów grzewczych i socjalno – bytowych lokalizowanych na działce budowlanej, wyłącznie jako zbiorniki podziemne.

§ 14. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło :

- 1) ustala się stosowanie lokalnych źródeł ciepła, przy czym ich eksploatacja nie może spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 2) do opalania w urządzeniach energetyczno-grzewczych ustala się stosowanie paliw ekologicznych, m.in. takich jak gaz ziemny, olej opałowy, pelety oraz energii słonecznej;
- 3) na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizowania naziemnych zbiorników na paliwa dla celów grzewczych lokalizowanych poza budynkami;
- 4) przed włączeniem do eksploatacji obiektów i urządzeń powodujących powstanie i emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się konieczność uregulowania stanu formalno-prawnego w zakresie ochrony powietrza.

§ 15. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej :

- 1) ustala się lokalizację projektowanej sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej, realizowanej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) ustala się zakaz budowy napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

§ 16. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę :

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu w wodę z projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów należy zapewnić z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic wyznaczonych w planie;
- 3) awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenie 01.KD.D dopuszcza się lokalizację studni publicznej, dla awaryjnego zaopatrzenia ludności, której szczegółową lokalizację należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych, ścieków i usuwania odpadów :

- 1) ustala się wymóg podłączenia zabudowy do lokalnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się czasowo odprowadzanie ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników wybieralnych, pod warunkiem prowadzenia stałego monitoringu szczelności oraz likwidacji zbiornika po podłączeniu zabudowy do systemu kanalizacji miejskiej;

- 3) na terenach usług turystycznych dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych do ziemi;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu, jeziora Morzycko i rzeki Słubi - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych do gruntu lub odbiornika, po ich wstępnym podczyszczeniu, na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy;
- 6) ustala się lokalizowanie śmietników indywidualnie na każdej posesji.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad scalania i warunków podziału nieruchomości

§ 18. W granicach objętych planem ustala się obszar wymagający przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości.

§ 19. Granice obszaru przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości jest uwidoczniona na rysunku planu.

§ 20. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się nowe podziały działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu lub w sposób określony poniżej;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej indywidualnej działki budowlanej 1000 m², oraz minimalna szerokość frontu działki 22,5 m;
- 3) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek budowlanych określonych na rysunku planu;
- 4) do czasu przeprowadzenia scalenia i podziału terenu dla całego obszaru wyznaczonego na rysunku planu, na danym obszarze ustala się zakaz dokonywania podziałów terenu oraz lokalizowania zabudowy.

DZIAŁ III.

Ustalenia dla terenów elementarnych

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące terenów zabudowy pensjonatowej PW

§ 21. 1. Tereny zabudowy pensjonatowej służą przede wszystkim wypoczynkowi, funkcja ta jest na tych terenach funkcją podstawową, lecz nie jedyną, inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji wypoczynkowej.

2. Na terenach zabudowy pensjonatowej dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków pensjonatowych;
- 2) mieszkań dla właścicieli pensjonatów;
- 3) indywidualnych domów rekreacyjnych, z możliwością wynajmu;
- 4) budynków gospodarczych dla własnych potrzeb;
- 5) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t;
- 6) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 7) obiektów małej architektury;
- 8) dojazdów i dojazdów;
- 9) zieleni urządzonej.

3. W szczególności na terenach zabudowy pensjonatowej nie dopuszcza się lokalizowania: parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep i ich naczep.

4. Na terenach zabudowy pensjonatowej lub ich częściach, ze względu na ograniczoną pojemność rekreacyjną i intensywność wykorzystania terenu, w ustaleniach szczegółowych dla jednostek elementarnych, może zostać określone ograniczenie liczby miejsc w budynkach pensjonatowych.

5. Na terenach zabudowy pensjonatowej obowiązuje strefa uspokojonego ruchu.

6. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii jest niedopuszczalne.

7. W planie wyznaczono następujące tereny zabudowy pensjonatowej: **PW.01, PW.02, PW.04, PW.05, PW.06.**

8. Dla poszczególnych terenów zabudowy pensjonatowej ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

§ 22. Dla terenów: PW.01 o powierzchni 1,6471 ha, **PW.02** o powierzchni 0,4575 ha, **ustala się :**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren do zagospodarowania na cele zgodne z kategorią terenów zabudowy pensjonatowej zgodnie z § 21,
- b) w granicach wydzielenia wewnętrznego PW.01/1 dopuszcza się lokalizację obiektu usługowego, wyłącznie dla obsługi terenu w granicach objętych planem, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu;

2) zasady i warunki parcelacji terenu:

- a) podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się inny podział terenu na działki budowlane na zasadach ogólnych określonych w rozdziale 3. pod warunkiem objęcia zmianą podziału całej jednostki elementarnej;

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0.35,**
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0.55,**
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej **TZ = 0.50,**
- d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 9,5 m,**
- e) zabudowę należy sytuować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu - pensjonaty i domy rekreacyjne od frontu działki, zabudowę towarzyszącą w głębi działki,
- f) zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach, na jednej działce dopuszcza się sytuowanie jednego budynku pensjonatowego lub jednego domu rekreacyjnego,
- g) dopuszcza się realizację mieszkania właściciela pensjonatu jako zabudowy towarzyszącej,
- h) przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci od 35° do 45°, układ głównej kalenicy zabudowy frontowej zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu,
- i) dopuszcza się pokrycia dachów dachówką w odcieniach koloru czerwonego i brązu,
- j) formy zabudowy inspirowane formą tradycyjnej zabudowy wiejskiej, zalecane materiały wykończenia ścian zewnętrznych: cegła, drewno, tynk w kolorach stonowanych,
- k) dopuszcza się wysunięcie ganków, wykuszy i balkonów przed obowiązującą linią zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- l) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- m) poziom posadzki parterów do 0,5 m nad poziomem terenu,

- n) od frontu działek dopuszcza się ogrodzenia ażurowe, parkany na podmurówce ceglanej, o wysokości do 1,5 m, oraz żywopłoty, zakaz stosowania ogrodzeń betonowych,
- o) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń rekreacyjnych, altan, basenów, urządzeń sportowych, dla obsługi funkcji lokalizowanej na działce,
- p) nasadzenia krzewów i drzew zalecane w formie grup zieleni i żywopłotów, z gatunków rodzimych;

4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

obsługa inżynierska i komunikacyjna z drogi dojazdowej 01.KD.D, oraz drogi wewnętrznej 02.KDW;

5) warunki ochrony :

teren położony w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego oraz objęty strefą ochrony ekspozycji jeziora, obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

§ 23. Dla terenów: PW.04 o powierzchni 1,9173 ha, **PW.05** o powierzchni 1,1951 ha, **ustala się :**

1) przeznaczenie terenu:

teren do zagospodarowania na cele zgodne z kategorią terenów zabudowy pensjonatowej zgodnie z § 21,

2) zasady i warunki parcelacji terenu:

- a) podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się inny podział terenu na działki budowlane na zasadach ogólnych określonych w rozdziale 3. pod warunkiem objęcia zmianą podziału całej jednostki elementarnej;

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0.35** ,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0.55** ,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej **TZ = 0.50** ,
- d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do **2 kondygnacji** , lecz nie więcej niż **HZ = 9,5 m** ,
- e) zabudowę należy sytuować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu - pensjonaty i domy rekreacyjne od frontu działki, zabudowę towarzyszącą w głębi działki,
- f) zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach, na jednej działce dopuszcza się sytuowanie jednego budynku pensjonatowego lub jednego domu rekreacyjnego,
- g) dopuszcza się realizację mieszkania właściciela pensjonatu jako zabudowy towarzyszącej,
- h) przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci od 35° do 45° , układ głównej kalenicy zabudowy frontowej zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu,
- i) dopuszcza się pokrycia dachów dachówką w odcieniach koloru czerwonego i brązu,
- j) formy zabudowy inspirowane formą tradycyjnej zabudowy wiejskiej, zalecane materiały wykończenia ścian zewnętrznych: cegła, drewno, tynk w kolorach stonowanych,
- k) dopuszcza się wysunięcie ganków, wykuszy i balkonów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- l) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- m) poziom posadzki parterów do 0,5 m nad poziomem terenu,
- n) od frontu działek dopuszcza się ogrodzenia ażurowe, parkany na podmurówce ceglanej, o wysokości do 1,5 m, oraz żywopłoty, zakaz stosowania ogrodzeń betonowych,

- o) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń rekreacyjnych, altan, basenów, urządzeń sportowych,
- p) nasadzenia krzewów i drzew zalecane w formie grup zieleni i żywopłotów, z gatunków rodzimych;

4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

obsługa inżynierska i komunikacyjna z drogi dojazdowej 01.KD.D, oraz dróg wewnętrznych 03.KDW i 04.KDW;

5) warunki ochrony :

teren położony w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego oraz objęty w części strefą ochrony ekspozycji jeziora, obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

§ 24. Dla terenu PW.06 o powierzchni 0,8290 ha, ustala się :

1) przeznaczenie terenu :

teren do zagospodarowania na cele zgodne z kategorią terenów zabudowy pensjonatowej zgodnie z § 21;

2) zasady i warunki parcelacji terenu:

- a) podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się inny podział terenu na działki budowlane na zasadach ogólnych określonych w rozdziale 3. pod warunkiem objęcia zmianą podziału całej jednostki elementarnej;

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0.35** ,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0.80**,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej **TZ = 0.50** ,
- d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do **3 kondygnacji** , lecz nie więcej niż **HZ = 12,5 m** ,
- e) zabudowę należy sytuować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- f) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się usytuowanie wyłącznie jednego budynku pensjonatowego lub jednego domu rekreacyjnego na jednej działce,
- g) przekrycie wysokim, symetrycznym, dwu lub czterospadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci od 350 do 450, układ głównej kalenicy zabudowy zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu,
- h) dopuszcza się inne formy przekrycia dachu,
- i) forma zabudowy harmonizująca z otaczającym krajobrazem, zalecane materiały wykończenia ścian zewnętrznych: cegła, drewno, kamień, tynk w kolorach stonowanych,
- j) dopuszcza się ogrodzenie ażurowe, parkan na podmurówce ceglanej, o wysokości do 1,5 m, lub żywopłoty, zakaz stosowania ogrodzeń betonowych,
- k) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń rekreacyjnych, altan, basenów, urządzeń sportowych,
- l) nasadzenia krzewów i drzew zalecane w formie grup zieleni i żywopłotów, z gatunków rodzimych;

4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

- a) obsługa inżynierska i komunikacyjna z drogi dojazdowej 01.KD.D poprzez drogę wewnętrzną 05.KDW,
- b) dopuszcza się obsługę techniczną terenu z drogi wewnętrznej 04.KDW;

5) warunki ochrony :

teren położony w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów turystycznych i sportowych UT

§ 25. 1. Tereny turystyczne i sportowe są to tereny, na których dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń niezbędnych dla realizacji podstawowej, wypoczynkowej funkcji terenu.

2. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) indywidualnych domów rekreacyjnych
- 2) mieszkań dla pracowników dozoru, jeśli jest to niezbędne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania terenów turystycznych i sportowych;
- 3) plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- 4) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, i odprowadzenie ścieków;
- 5) miejsc postojowych w ilości niezbędnej dla potrzeb obiektów na własnym terenie;
- 6) obiektów małej architektury;
- 7) dojazd i dojazdów;
- 8) zieleni urządzonej.

3. Inne użytkowanie terenu niż ustalone dla terenów UT jest na tych terenach niedopuszczalne.

4. Na terenie opracowania wyznaczono teren turystyczny i sportowy: **UT.07** o powierzchni 1,2289 ha, dla którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu** :

- a) teren do zagospodarowania na cele zgodne z kategorią terenów turystycznych i sportowych zgodnie z poniższymi ustaleniami;
- b) w granicach wydzielenia wewnętrznego UT.07/1 zieleni kształtować w formie parku leśnego;

2) **zasady i warunki parcelacji terenu** :

- a) podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się inny podział terenu na działki budowlane na zasadach ogólnych określonych w rozdziale 3. pod warunkiem objęcia zmianą podziału całej jednostki elementarnej;

3) **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu** :

- a) dopuszczalna maksymalna powierzchnia zabudowy **PZ=0.25** ,
- b) dopuszczalna maksymalna intensywność zabudowy **IZ=0.25** ,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej **TZ = 0.60** ,
- d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do **2 kond.** , lecz nie więcej niż **HZ=8,5 m** , zaleca się stosowanie wolnego - niezabudowanego parteru,
- e) zabudowę należy sytuować w liniach zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- f) przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwu lub wielospadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci 35° - 45°, układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, nie dopuszcza się stosowanie lukarn,
- g) dopuszcza się dachy o innej formie, pod warunkiem budowy jednorodnego zespołu zabudowy w granicach jednostki elementarnej,
- h) pokrycia dachów gontem lub dachówką w odcieniu czerwoni lub brązu, dopuszcza się dachy zielone,
- i) zalecane materiały: drewno, cegła kamień, tynk w kolorach stonowanych,
- j) dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,2 m, zakaz stosowania ogrodzeń betonowych,

k) dopuszczalna lokalizacja plenerowych urządzeń rekreacyjnych, altan, basenów, urządzeń sportowych,

l) nasadzenia krzewów i drzew zalecane w formie grup zieleni i żywopłotów, z gatunków rodzimych;

4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

obsługa inżynierska i komunikacyjna z drogi wewnętrznej 05.KDW;

5) warunki ochrony :

teren położony w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

**Rozdział 3.
Ustalenia dla terenów technicznych TT**

§ 26. 1. Tereny techniczne TT przeznacza się na cele funkcji obsługi technicznej i zaopatrzenia w media innych terenów zabudowy. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie w szczególności: stacji wodociągowych i ujęć wody, obiektów i urządzeń dla potrzeb kanalizacyjnych, w tym oczyszczalni ścieków, przepompowni i zbiorników retencyjnych, stacji redukcyjno - pomiarowych gazu, stacji transformatorowych.

2. Na terenach technicznych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) obiektów technicznych i warsztatowych dla potrzeb obsługi terenów technicznych;
- 2) miejsc postojowych wyłącznie dla celów obsługi obiektów technicznych;
- 3) dojazdów i dojazdów;
- 4) zieleni izolacyjnej.

3. Na terenach technicznych nie dopuszcza się koncentrowania obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania, jeśli ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów.

4. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii terenów technicznych jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznacza się teren techniczny: **TT.08** o powierzchni 0,0219 ha, dla którego ustala się:

1) zasady i warunki parcelacji terenu :

dopuszcza się dokonywanie podziałów terenu wyłącznie zgodnie z potrzebami wynikającymi z budowy i eksploatacji poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb stacji transformatorowej oraz przepompowni ścieków;

2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) dopuszczalna lokalizacja obiektów o powierzchni zabudowy do 50 m² oraz wysokości 1 kondygnacji nadziemnej, lecz nie więcej niż HZ = 6,0 m,
- b) powierzchnie nie wykorzystywane do celów do zagospodarowania jako teren zieleni izolacyjnej,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,20,
- d) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,0 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

3) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

obsługa inżynierska i komunikacyjna z drogi dojazdowej 01.KD.D.

Rozdział 4. **Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej KD**

§ 27. 1. Tereny komunikacji drogowej służą przede wszystkim lokalizacji dróg oraz obiektów związanych z obsługą ruchu drogowego.

2. Na terenach komunikacji drogowej lokalizuje się:

- 1) jezdnie, ścieżki rowerowe, chodniki;
- 2) zieleń przyuliczną i izolacyjną;
- 3) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 4) urządzenia organizacji ruchu;
- 5) oświetlenie ulic;
- 6) elementy wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych.

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.

4. Na terenie objętym planem wyznacza się następujące kategorie dróg:

- 1) droga dojazdowa - **KD.D**
- 2) droga wewnętrzna- **KDW**

§ 28. Dla terenu 01.KD.D o powierzchni 0,4202 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu :**

ulica dojazdowa, gminna, obsługująca zespół zabudowy turystyczno-wypoczynkowej;

2) **zasady zagospodarowania terenu :**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z rozszerzeniem do 30,0 m przy terenie technicznym, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ulica jedno jezdniowa z chodnikami dwustronnymi z elementów drobnowymiarowych,
- c) ścieżka rowerowa szerokości 1,5 m po południowej stronie,
- d) wzdłuż ulicy wymóg jednostronnego (po stronie południowej) nasadzenia drzew, dopuszczalne gatunki: lipa drobnolistna, klon, jesion,
- e) w liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego, w tym m.in.:
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 100 -300 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 100-400 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 150-300 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia min \varnothing 25 mm,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej,
- f) dla odprowadzenia wód opadowych dopuszcza się prowadzenie podczyszczonych wód deszczowych w otwartych rynsztokach, lokalizowanych wzdłuż drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi
- g) oświetlenie uliczne o wysokości latarni do 6,5 m, punkty świetlne z osłonami ograniczającymi rozproszenie światła do 1200 w kierunku ziemi;

3) **warunki ochrony :**

teren położony w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

§ 29. Dla terenu 02.KDW o powierzchni 0,3013 ha **ustala się :**

1) przeznaczenie terenu :

- a) ulica wewnętrzna o ograniczonej dostępności, obsługująca zespół zabudowy PW.01 i PW.02, od strony wjazdu z drogi gminnej, dopuszcza się lokalizację bramy wjazdowej ograniczającej dostęp do terenu,
- b) w granicach wydzielenia wewnętrznego **02.KDW/1** ustala się lokalizację urządzeń technicznych służących zaopatrzeniu nowej zabudowy,

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 10,0 m do 30,0 m, zakończona placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) pieszo jezdnia o szerokości minimum 5,0 m, nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
- c) pobocza gruntowe trawiaste,
- d) wzdłuż drogi i w miejscach wskazanych na rysunku planu wymóg nasadzenia drzew, dopuszczalne gatunki: lipa drobnolistna, klon, jesion,
- e) w liniach rozgraniczających drogi ustala się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego:
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 80 -160 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 100-300 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 150-300 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia min \varnothing 25 mm,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej,
- f) dla odprowadzenia wód opadowych dopuszcza się prowadzenie podczyszczonych wód deszczowych w otwartych rynsztokach, lokalizowanych wzdłuż drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) oświetlenie uliczne typu parkowego o wysokości latarni do 3,5 m, punkty świetlne z osłonami ograniczającymi rozproszenie światła do 1200 w kierunku ziemi;

3) warunki ochrony :

teren położony w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

§ 30. Dla terenu 03.KDW o powierzchni 0,1062 ha **ustala się :**

1) przeznaczenie terenu :

ulica wewnętrzna, o ograniczonej dostępności, obsługująca zespół zabudowy rekreacyjnej PW.04, od strony wjazdu z drogi 01.KD.D, dopuszcza się lokalizację bramy wjazdowej ograniczającej dostęp do terenu;

2) zasady zagospodarowania terenu :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 8,0 m do 16,0m,
- b) pieszo jezdnia o szerokości minimum 5,0 m, nawierzchnia gruntowa stabilizowana lub z elementów drobnowymiarowych,
- c) pobocza gruntowe trawiaste,
- d) w liniach rozgraniczających drogi ustala się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego, w tym m.in.:
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 80 -160 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 100-300 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 150-300 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia min \varnothing 25 mm,

- sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej,
- e) dla odprowadzenia wód opadowych dopuszcza się prowadzenie podczyszczonych wód deszczowych w otwartych rynsztokach, lokalizowanych wzdłuż drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) oświetlenie uliczne typu parkowego o wysokości latarni do 3,5 m, punkty świetlne z osłonami ograniczającymi rozproszenie światła do 1200 w kierunku ziemi;

3) warunki ochrony :

teren położony w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

§ 31. Dla terenu 04.KDW o powierzchni 0,2322 ha ustala się :

1) przeznaczenie terenu :

- a) ulica wewnętrzna, o ograniczonej dostępności, obsługująca zespół zabudowy rekreacyjnej PW.05, od strony wjazdu z drogi 01.KD.D, dopuszcza się lokalizację bramy wjazdowej ograniczającej dostęp do terenu;
- b) w granicach wydzielenia wewnętrznego **04/1. KDW** dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych dla obsługi nowej zabudowy;

2) zasady zagospodarowania terenu :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniem do 20,0 m w formie placu manewrowego, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) pieszo jezdnia o szerokości minimum 5,0 m, nawierzchnia gruntowa stabilizowana lub z elementów drobnowymiarowych,
- c) pobocza gruntowe trawiaste,
- d) wzdłuż drogi wymóg jednostronnego nasadzenia drzew, dopuszczalne gatunki: lipa drobnolistna, klon, jesion,
- e) w liniach rozgraniczających drogi ustala się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego, w tym m.in.:
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 80 -160 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 100-300 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 150-300 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia min \varnothing 25 mm,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej,
- f) dla odprowadzenia wód opadowych dopuszcza się prowadzenie podczyszczonych wód deszczowych w otwartych rynsztokach, lokalizowanych wzdłuż drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) oświetlenie uliczne typu parkowego o wysokości latarni do 3,5 m, punkty świetlne z osłonami ograniczającymi rozproszenie światła do 1200 w kierunku ziemi;

3) warunki ochrony :

teren położony w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

§ 32. Dla terenu 05.KDW o powierzchni 0,3318 ha ustala się :

1) przeznaczenie terenu :

- a) ulica wewnętrzna, o ograniczonej dostępności, obsługująca zespół zabudowy rekreacyjnej PW.06 i UT.07; od strony wjazdu z drogi 01.KD.D gminnej, dopuszcza się lokalizację bramy wjazdowej ograniczającej dostęp do terenu;

b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 05/1. KDW dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych dla obsługi nowej zabudowy;

2) zasady zagospodarowania terenu :

a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, z poszerzeniem do 20,0 m w formie placu manewrowego, zgodnie z rysunkiem planu,

b) pieszo jezdnia o szerokości minimum 5,0 m, nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,

c) pobocza gruntowe trawiaste,

d) w liniach rozgraniczających drogi ustala się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego, w tym m.in.:

- sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 80 -160 mm,
- sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 100-300 mm,
- sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 150-300 mm,
- sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia min \varnothing 25 mm,
- sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- kanalizacji telekomunikacyjnej,

e) dla odprowadzenia wód opadowych dopuszcza się prowadzenie podczyszczonych wód deszczowych w otwartych rynsztokach, lokalizowanych wzdłuż drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) oświetlenie uliczne typu parkowego o wysokości latarni do 3,5 m, punkty świetlne z osłonami ograniczającymi rozproszenie światła do 1200 w kierunku ziemi;

3) warunki ochrony :

teren położony w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

**Rozdział 5.
Ustalenia dla terenów otwartych**

§ 33. 1. Tereny otwarte stanowią tereny rolne z ograniczeniami w produkcji wynikającymi z ich położenia w strefach ochronnych.

2. Na terenach tych dopuszcza się następujące formy zagospodarowania i użytkowania:

- 1) uprawy ogrodnicze, łąki;
- 2) zieleń śródpolną i nadbrzeżną;
- 3) budowę i utrzymanie śródpolnych dróg gospodarczych i ciągów pieszych, linii energetycznych i innych elementów infrastruktury technicznej;

3. Na terenach otwartych zabrania się:

- 1) lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem obiektów wskazanych w ustaleniach planu;
- 2) zalesiania, zakładania sadów i plantacji, za wyjątkiem obszarów wskazanych w ustaleniach planu;
- 3) zakładania stawów rybnych, za wyjątkiem obszarów wskazanych w ustaleniach planu.

4. W planie wyznaczono następujące tereny otwarte: **TO.03 i TO.09** .

5. Dla poszczególnych terenów otwartych ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

§ 34. Dla terenu TO.03 o powierzchni 0,7055 ha ustala się :

1) przeznaczenie terenu :

tereny rolne do utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania;

2) zasady i warunki parcelacji terenu :

zakaz dokonywania geodezyjnych podziałów terenu;

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) zakaz zabudowy,
- b) zakaz lokalizowania wszelkiego typu reklam;

4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

obsługa inżynierska i komunikacyjna z drogi dojazdowej 01.KD.D;

5) warunki ochrony :

teren położony w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego oraz objęty strefą ochrony ekspozycji jeziora.

§ 35. Dla terenu TO.09 o powierzchni 1,7681 ha ustala się :

1) przeznaczenie terenu :

- a) tereny łąk i nieużytków rolnych do utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania, lub zagospodarowania zgodnie z kategorią przeznaczenia terenu,
- b) w granicach wydzielenia wewnętrznego TO.09/1 ustala się wymóg zachowania dostępu technicznego do rzeki,
- c) w granicach wydzielenia wewnętrznego TO.09/2 dopuszcza się lokalizacje stawów hodowlanych;

2) zasady i warunki parcelacji terenu :

zakaz dokonywania geodezyjnych podziałów terenu;

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) w granicach wydzielenia wewnętrznego TO.09/1, w miejscu wskazanym na rysunku planu dopuszcza się lokalizację drewnianego obiektu gospodarczego dla obsługi terenów otwartych, o powierzchni do 50 m² i wysokości 4,5 m
- b) zakaz zakładania sadów i plantacji krzewów,
- c) poza wydzieleniami wewnętrznymi dopuszcza się zalesienie terenu zgodnie z potencjalnym siedliskiem,
- d) zakaz lokalizowania wszelkiego typu reklam;

4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

obsługa inżynierska i komunikacyjna z drogi wewnętrznej 05.KDW;

5) warunki ochrony :

- a) teren położony w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego,
- b) teren w części zagrożony wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie wynoszącym 1%,
- c) teren wskazany do objęcia ochroną jako użytek ekologiczny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dla terenów leśnych

§ 36. 1. Tereny leśne stanowią tereny zalesione oraz przeznaczone pod zalesienia, służące gospodarce leśnej.

2. Na terenach leśnych dopuszcza się wprowadzanie zabudowy i zagospodarowania dla potrzeb gospodarstwa leśnego oraz dla potrzeb wypoczynkowych jedynie w miejscach i w sposób zgodny z planami urzędziowymi lasu i planami ochrony oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Na terenie opracowania wyznaczono teren leśny **ZL.10** , dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

teren leśny o funkcji wypoczynkowej i ochronnej do zachowania,

2) zasady i warunki parcelacji terenu :

zakaz przeprowadzania podziałów terenu;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy :

- a) dopuszczalny jedynie skanalizowany ruch pieszy i rowerowy, prowadzony po przygotowanych, utwardzonych trasach, nawierzchnie przepuszczalne, gruntowe stabilizowane oraz kładki uniesione ponad teren,
- b) ustala się zakaz organizowania biwaków, oraz lokalizowania pól namiotowych,
- c) dopuszcza się parkowe oświetlenie przejść pieszych o wysokości do 3,5m, zastosowane oświetlenie winno posiadać przesłony kierujące padanie promieni świetlnych w kierunku ziemi;

4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

obsługa inżynierska i komunikacyjna z drogi wewnętrznej 01.KD.D;

5) warunki ochrony :

- a) teren położony w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego,
- b) teren w części zagroźony wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie wynoszącym 1%,
- c) teren wskazany do objęcia ochroną jako użytek ekologiczny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe**

§ 37. Zgodnie z niniejszą uchwałą na cele nierolne i nieleśne przeznacza się łącznie 7,8246 gruntów rolnych i leśnych, w tym:

- 1) 0,9945 ha gruntów leśnych za zgodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego Decyzja z dnia 18 sierpnia 2011 r., znak: WRiR-I.7151.13.2011.EN;
- 2) 6,8301 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego, w tym: 2,5186 ha R IVa, 2,2783 ha R IVb, 1,6511 ha klasy RV 0,3820 ha gruntów klasy Ps V, za zgodą Rady Miejskiej w Moryniu – decyzją niniejszego planu.

§ 38. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0% dla terenów komunikacji, terenów technicznych, terenów otwartych i leśnych oraz 30% dla wszystkich pozostałych terenów budowlanych objętych planem.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Moryniu.

Przewodnicząca Rady

**Jadwiga Fragstein-
Niemsdorff**

Uzasadnienie

Wykonując zapis Uchwały Nr XIII/119/07 Rady Miejskiej w Moryniu z dnia 28 grudnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu miasta w obrębie 1, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) dającego Radzie Miejskiej wyłączność w kwestii uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i jego zmian, oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) nakładającego na Burmistrza obowiązek przedłożenia Radzie Miejskiej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z wymaganymi dokumentami, przedkładam niniejszym celem uchwalenia projekt planu miejscowego dla części terenu Miasta położonego w obrębie 1. Przedmiotem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenów rolniczych na cele zabudowy mieszkaniowo-turystycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Mając na uwadze obowiązujące przepisy w/cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i określone procedury związane z realizacją sporządzania planu miejscowego ustalono i stwierdzono, iż projekt planu jest zgodny z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Moryń” przyjętego uchwałą Nr XXXVI/352/98 Rady Miejskiej w Moryniu z dnia 06 lutego 1998r., zmienionego uchwałą Nr IX/72/2007 Rady Miejskiej w Moryniu z dnia 29 sierpnia 2007 roku oraz uchwałą Nr XXXVII/349/2010 z 22 września 2010 r. Wyrys ze Studium stanowi załącznik Nr 2 do projektu uchwały. Procedura sporządzenia planu miejscowego jest zgodna z przepisami zawartymi w w/cyt. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi planów miejscowych, szczególnie w fazie opiniowania i uzgadniania projektu planu. W skład projektu planu weszły załączniki wymagane przepisami w/cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia wykonawczego do tejże ustawy. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz, w ramach przeprowadzania procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko, do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag. Obszar objęty planem obejmuje tereny położone w obrębie 1 miasta Moryń obecnie niezainwestowane, o łącznej powierzchni ok. 12 ha. Obszar planu sąsiaduje bezpośrednio z zachodnią granicą, a także sąsiaduje z rzeką Słubią. Teren stanowi niemalże w całości własność osób fizycznych. Działka drogowa zlokalizowana wewnątrz obszaru stanowi własność gminy Moryń. Realizacja planu będzie przychodem dla budżetu gminnego. Wydatki gminy wynikać będą z kosztów wykonania infrastruktury technicznej oraz z kosztów budowy nowej drogi, a także kosztów wykupu gruntów pod te inwestycje. Natomiast przychody pochodzić będą z opłat, które należne będą gminie z tytułu opłat adiacenckich (podział, budowa infrastruktury) i opłaty jednorazowej oraz z podatków od nieruchomości. Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Moryń w obrębie 1 spełnia ustawowe warunki wymagane przed jego przedstawieniem do uchwalenia. Uchwała, po przyjęciu przez Radę Miejską, kończy procedurę planistyczną związaną ze sporządzeniem planu miejscowego. Wobec powyższego wnoszę o rozstrzygnięcie w przedmiocie jak wyżej.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XII/64/2011

Rady Miejskiej w Moryniu

z dnia 24 listopada 2011 r.

Zalacznik1.jpg

Załącznik Nr 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/64/2011

Rady Miejskiej w Moryniu

z dnia 24 listopada 2011 r.

Zalacznik2.jpg

Załącznik Nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/64/2011

Rady Miejskiej w Moryniu

z dnia 24 listopada 2011 r.

Zalacznik3.doc

Załącznik Nr 3

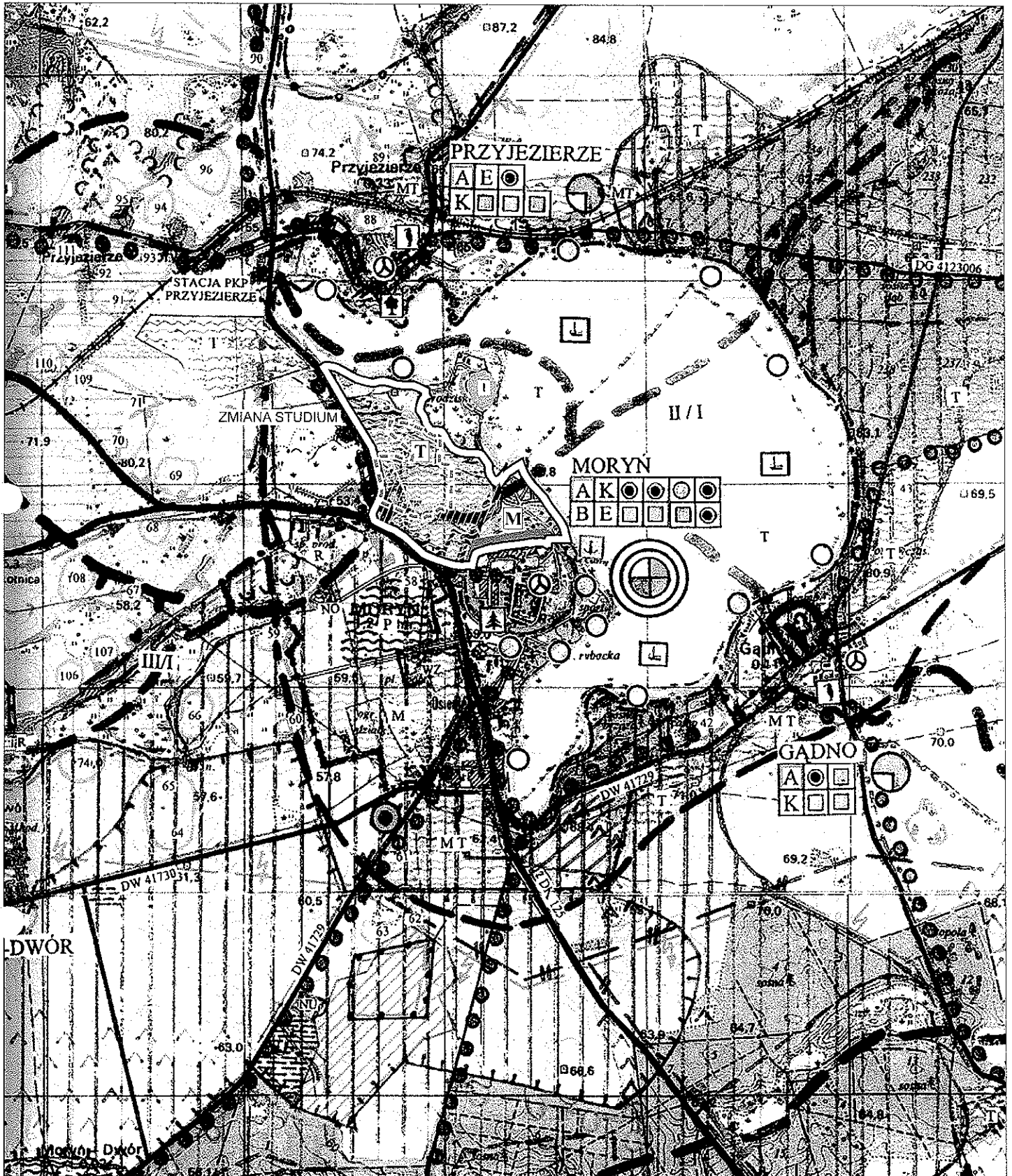
Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XII/64/2011

Rady Miejskiej w Moryniu

z dnia 24 listopada 2011 r.

Zalacznik4.doc

Załącznik Nr 4



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MORYŃ

Przewodnicząca Rady
mgr Jadwiga Frągstein-Niemsdorff

▬▬▬▬▬▬ GRANICA PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XII/64/11
RADY MIEJSKIEJ W MORYNIU Z DNIA 24.11.2011r.

**Załącznik Nr 3
do Uchwały nr XII/64/2011
Rady Miejskiej w Moryniu
z dnia 24 października 2011 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

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

Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Moryń w obrębie 1*, wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 27 września 2011 r. do 25 października 2011 r., w wyznaczonym do dnia 8 listopada 2011 r. terminie nie wniesiono żadnych uwag. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodnicząca Rady

Jadwiga Fragstein-Niemsdorff



Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XII/64/2011
Rady Miejskiej w Moryniu
z dnia 24 listopada 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), zadanie własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji niniejszym planem obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie przez gminę;
- 2) inwestycje realizowane wspólnie przez gminę i inne podmioty.

§ 2. Tereny elementarne, dla których zostały ustalone inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty:

Lp.	Oznaczenie terenu elementarnego w planie	Ustalone w planie przeznaczenie terenu wraz z zakresem inwestycji
1.	01.KD.D	Ulica dojazdowa, budowa ulicy układu obsługującego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
2.	TT.08	Tereny techniczne – budowa ogólnodostępnej infrastruktury, w szczególności dla potrzeb zaopatrzenia w energię terenu elektryczną.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji gminnych wykazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym m.in. ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą Prawo budowlane;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia

10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz.625, z późniejszymi zmianami);

- 3) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określoną w art.3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późniejszymi zmianami), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ustalone w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz. 2104, z późniejszymi zmianami), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała w sprawie Wieloletniego Planu Inwestycyjnego;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w corocznej uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej – Wieloletni Plan Inwestycyjny;
- 4) inwestycje gminne, które mogą być współfinansowane ze środków pomocowych ujęte są w Planie Rozwoju Lokalnego.

§ 5.1. Zadanie w zakresie budowy ulicy dojazdowej do terenów elementarnych wskazana w § 2 finansowana będzie z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art.15 i 21 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno – kanalizacyjnego lub z budżetu gminy bądź na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie budowy i modernizacji sieci energetycznych, oraz sieci gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późniejszymi zmianami).

§ 6. Realizacja i finansowanie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

Przewodnicząca Rady

Jadwiga Fragstein-Niemsdorff