UCHWAŁA Nr XXIX/191/05
RADY MIEJSKIEJ W GOLCZEWIE
z dnia 10 listopada 2005 r.

w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego części obrębu Wysoka Kamieńska, jednostki ewidencyjnej gminy Golczewo, obejmującego działki nr 278/2 ÷ 278/49

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 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) Rada Miejska w Golczewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VII/43/03 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 30 kwietnia 2003 r. oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/218/02 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 18 lipca 2002 r. uchwala się „Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego części obrębu Wysoka Kamieńska, jednostki ewidencyjnej gminy Golczewo, obejmującego obszar działek nr 278/2÷278/49", zwany dalej „planem" – przed podziałem działki nr 278/1, o powierzchni 10,1259 ha.

2. Granice planu przedstawione są na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Wyrys i wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla obszaru objętego niniejszym planem, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

6. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenów rolniczych na cele budownictwa rekreacyjnego i mieszkaniowego jednorodzinnego, o zabudowie ekstensywnej z niezbędną infrastrukturą techniczną.

7. Na obszarze planu ustala się:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (§ 9);
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 9);
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 4);
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§ 5);
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 8 ust. 2);
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (§ 9);

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem (§ 8 ust. 3);
8) zasady budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 6 i § 7);
9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (§ 8 ust. 4);
10) 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, zwanej dalej „ustawą" (§ 10 ust. 2).

8. Na obszarze planu nie ustala się:
1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:
1) obszar objęty planem podzielono na szereg terenów funkcjonalnych o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) dla wyodrębnionych terenów funkcjonalnych sformułowano szczegółowe ustalenia obowiązujące dla całego terenu funkcjonalnego;
3) każdy teren funkcjonalny oznaczono na załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym (SYMBOL TERENU); liczba oznacza kolejny numer terenu; symbol literowy oznacza klasyfikację funkcjonalną terenu;
4) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie rysunku planu;
5) przebieg linii rozgraniczenia dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach jest wprowadzenie unormowań prawnych umożliwiających zgodną z prawem lokalizację przedsięwzięć w terenie.

Rozdział 2
Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

§ 4. 1. Ustala się:
1) ochronę przylegającej do planu strefy alimentacji wód podziemnych związanych z rzeką Wołczenicą oraz jej zlewnią;
2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych;
3) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków w Golczewie;
4) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do rowu przydrożnego drogi gminnej (dz. nr 368) poprzez separator;
5) ekstensywne wykorzystanie terenu poprzez zastosowanie wskaźników: powierzchni biologicznie czynnej (stanowiącej minimum 80% powierzchni działek) oraz wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zabudowy (stanowiącego maksimum 10% powierzchni działek);
6) konieczność wykonania opasek drenarskich na wysokości ław fundamentowych projektowanych budynków - celem zabezpieczenia przed wodami podskórnymi, szczególnie w przypadku podpiwniczania obiektów;

7) preferencje dla uzyskiwania energii cieplnej poprzez opalanie gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub inną energią odnawialną.

2. Po realizacji zabudowy parcele budowlane należy zagospodarować zielenią niską i wysoką (także zimozieloną), a wycinkę istniejącego drzewostanu ograniczyć do niezbędnego minimum.

§ 5. Na terenie objętym planem nie występują zabytkowe obiekty, układy ruralistyczne oraz stanowiska archeologiczne. Jednakże ustala się, że wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej i winny być zgłoszone Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków w Szczecinie.

Rozdział 3
Zasady budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 6. 1. Ustala się, że obsługę komunikacyjną terenu objętego planem stanowi gminna droga publiczna klasy lokalnej, łącząca obszar planu z miejscowością Wysoka Kamieńska (w działce nr 368) oraz drogi gminne klasy dojazdowej, przyległe do obszaru planu (w działce nr 370/1 i nr 373/1).

2. Ustala się budowę drogi gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDg, do obsługi wewnętrznej terenu objętego planem.

3. Ustala się budowę gminnego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KPi, jako korytarza niezbędnego do przeprowadzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się, że zaspokojenie potrzeb parkingowych dla projektowanych zamierzeń inwestycyjnych realizowane będzie w ramach poszczególnych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Dopuszcza się możliwość parkowania przykrawężnikowego.

§ 7. 1. Zaopatrzenie w wodę, rurami PE Ø32÷100 – ustala się z rozbudowywanego, istniejącego w m. Wysoka Kamieńska wodociągu grupowego Kretlewo – Wysoka Kamieńska i realizowanego obecnie w drogach gminnych wodociągu Ø100 (w działce nr 368 – ul. Wiejska, nr 370/1 i nr 373/1). Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – ustala się do realizowanej obecnie w drogach gminnych (w dz. nr 370/1 i dz. nr 373/1) rozdzielczych sieci kanalizacji ściekowej, grawitacyjnej oraz w dz. nr 368 rozdzielczej sieci kanalizacji ściekowej, tłocznej Ø125, poprzez budowę systemu kanalizacji ściekowej, grawitacyjnej, rurami PCV Ø200÷250 wraz z przepompownią ścieków.

3. Odprowadzenie wód opadowych – ustala się do rowu przydrożnego poprzez projektowany na terenie planu system kanalizacji deszczowej, grawitacyjnej, rurami PCV Ø300÷350 oraz separator wód opadowych. Istniejący wzdłuż drogi gminnej (dz. nr 373/1) rów odwadniający będzie w najbliższej przyszłości przebudowany poprzez przeniesienie go w obszar pasa drogowego drogi gminnej wraz z przeniesieniem jego funkcji na projektowaną sieć kanalizacji deszczowej w tej drodze.

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych – ustala się w systemie miejskim, po wstępnej segregacji; wywóz na gminne składowisko odpadów.

5. Zaopatrzenie w ciepło – ustala się w systemie ogrzewania indywidualnego bez wprowadzania ograniczeń dotyczących rodzaju paliwa; preferuje się stosowanie paliw ekologicznych – ciekłych, gazowych, energii elektrycznej lub słonecznej.

6. Zaopatrzenie w gaz – ustala się z sieci przewodowej średniego ciśnienia w m. Wysoka Kamieńska; do czasu jej realizacji – w systemie indywidualnym (butle lub zbiorniki na gaz płynny).

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną – ustala się z istniejącej w m. Wysoka Kamieńska sieci elektroenergetycznej 15 kV poprzez projektowaną na terenie planu stację transformatorową 15/0,4kV i rozdzielczą sieć kablową 0,4 kV.

8. Zaopatrzenie telekomunikacyjne – ustala się z istniejącego w m. Wysoka Kamieńska węzła dostępowego centrali cyfrowej Kamień Pomorski.

Rozdział 4
Szczegółowe ustalenia funkcjonalno-przestrzenne

§ 8. 1. Na obszarze planu o łącznej powierzchni 10,1259 ha wyznacza się, oznaczone na rysunku planu nr 1, symbolami:

1) **E** – teren infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką (stacja transformatorowa 15/0,4 kV) o powierzchni 0,0150 ha (§ 9 ust. 1);
2) **K** – teren infrastruktury technicznej związanej ze ściekami (pompownia, separator) o powierzchni 0,0270 ha (§ 9 ust. 2);
3) **KDg** – tereny dróg gminnych o łącznej powierzchni 0,9470 ha (§ 9 ust. 3-5);
4) **KPi** – teren ciągu pieszo-jezdnego, gminnego – korytarza infrastruktury o powierzchni 0,0631 ha (§ 9 ust. 6);
5) **MNj** – tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, z zielenią towarzyszącą o łącznej powierzchni 4,3813 ha (§ 9 ust. 7 i 8);.
6) **USr** – tereny zabudowy rekreacyjnej, jednorodzinnej, z zielenią towarzyszącą o łącznej powierzchni 4,6925 ha (§ 9 ust. 9).

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego oraz obiektów infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców i użytkowników na obszarze objętym planem;
2) ustala się, że określone przestrzenie publiczne kształtować będą ogrodzenia frontowe oraz zieleń niska i wysoka, realizowana na terenie zaliczonym do przestrzeni publicznej oraz bezpośrednio do niej przyległym;
3) w określonych przestrzeniach publicznych zakazuje się realizacji ogrodzeń frontowych z prefabrykatów betonowych oraz lokalizowania jakichkolwiek nośników reklamowych.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) ustala się konieczność scalenia nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi 278/2 i 278/3 celem umożliwienia wydzielenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E, 2K, 6KPi i 7MNj;
2) ustala się wydzielenie poszczególnych terenów funkcjonalnych zgodnie z rysunkiem planu oraz w sposób następujący:

a) teren oznaczony symbolem 6KPi – poprzez poprowadzenie linii równoległej w odległości 5,0 m do południowej linii rozgraniczenia scalonych działek nr 278/2 i 278/3,
b) tereny oznaczone symbolami 1E i 2K – poprzez poprowadzenie linii równoległej od północnej linii rozgraniczenia wytyczonego ciągu pieszo-jezdnego oraz poprowadzenie linii prostopadłych do linii rozgraniczenia z drogą gminną (działka nr 368), zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu,
c) podział parcelacyjny na działki budowlane terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MNj – poprzez poprowadzenie linii prostopadłej do linii rozgraniczenia z drogą gminną (działka nr 368);

3) zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów pozostałych istniejących działek, za wyjątkiem działki nr 278/7, z której wydziela się teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem 4KDg.

4. Tereny, o których mowa w ust.1, do chwili ich zagospodarowania zgodnie z funkcją ustaloną w planie, mogą pełnić dotychczasową funkcję.

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1E** ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej, lokalizacja stacji transformatorowej 15/0,4kV;
2) wydzielenie terenu wg rysunku planu; wielkość działki – 150,0 m^2 przy froncie o szerokości 10,0 m;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 20%,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej (ekopozytywnej) do powierzchni działki – minimum 50%,
   c) linie zabudowy nieprzekraczalne – 5,0 m od linii rozgraniczenia z drogą gminną (dz. nr 368),
   d) budowa stacji transformatorowej wolnostojącej – jedna kondygnacja nadziemna o wysokości – do 6,0 m od powierzchni terenu do kalenicy; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu – do 0,6 m,
   e) dopuszcza się dach wysoki, wielospadowy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi gminnej (dz. nr 368),
   f) kąt pochylenia połaci dachowych – maksymalnie do 45°; krycie – dachówka lub blacha powlekana dachówkopodobna lub papa bitumiczna termozgrzewalna,
   g) szerokość elewacji frontowej – maksimum 6,0 m,
   h) dopuszcza się ogrodzenie terenu zharmonizowane z otoczeniem o wysokości do 2,0 m od powierzchni terenu,
   i) wokół granic należy wprowadzić zieleń izolacyjną nie kolidującą z podziemnymi sieciami infrastruktury technicznej,
   j) przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badanie geologiczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia ław fundamentowych;
4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – dostęp terenu z drogi gminnej (dz. nr 368);
5) zasady ochrony środowiska i przyrody – patrz rygory zawarte w § 4;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – obiekty chronione nie występują;
7) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – patrz zasady zawarte w § 7 ust.7.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2K** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej; lokalizacje: **p** – przepompowni ścieków i **s** – separatora;

2) wydzielenie terenu – wg rysunku planu; wielkość działki – 270,0 m^2;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) ogrodzenie terenu zharmonizowane z otoczeniem o wysokości do 2,0 m od poziomu terenu,
   b) wokół granic należy wprowadzić zieleń izolacyjną nie kolidującą z podziemnymi sieciami infrastruktury technicznej;
4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – dostęp terenu z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDg oraz z drogi gminnej (działki nr 368);
5) zasady ochrony środowiska i przyrody – patrz rygory zawarte w § 4;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – obiekty chronione nie występują;
7) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – patrz zasady zawarte w § 7 ust.1-4 i 7.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KDg** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:
1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji, drogi publicznej; regulacja pasa drogowego drogi gminnej (dz. nr 373/1);
2) wydzielenie terenu – wg rysunku planu; wielkość działki – 0,0011 ha wynikająca ze ścięcia narożnika o promieniu 5,0m;
3) zasady zagospodarowania terenu – nie określa się zasad zagospodarowania terenu;
4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – dostęp terenu z dróg gminnych: dz. nr 368 i dz. nr 373/1;
5) zasady ochrony środowiska i przyrody – patrz rygory zawarte w § 4;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – obiekty chronione nie występują;
7) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – media infrastruktury technicznej nie występują.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4KDg** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:
1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji, drogi publicznej; regulacja pasa drogowego drogi gminnej (dz. nr 370/1);
2) wydzielenie terenu – wg rysunku planu; wielkość działki - 0,0012 ha wynikająca ze ścięcia narożnika o promieniu 5,0 m;
3) zasady zagospodarowania terenu – nie określa się zasad zagospodarowania terenu;
4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – dostęp terenu z dróg gminnych: dz. nr 368 i dz. nr 370/1;
5) zasady ochrony środowiska i przyrody – patrz rygory zawarte w § 4;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – obiekty chronione nie występują;
7) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – media infrastruktury technicznej nie występują.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5KDg** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:
1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji, gminnej drogi publicznej, ulicy dojazdowej klasy „D”;
2) wydzielenie terenu – wg rysunku planu – istniejącego podziału geodezyjnego, wielkość terenu – 0,9447 ha;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczenia – zmienna: 15,9÷14,2 m – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) docelowe parametry techniczne jak dla drogi klasy „D” – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu o szerokości po 3,0 m z poboczami utwardzonymi po minimum 2,0 m;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – dostęp terenu z dróg gminnych: dz. nr 368, dz. nr 370/1 i dz. nr 373/1;
5) zasady ochrony środowiska i przyrody – patrz rygory zawarte w § 4;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – obiekty chronione nie występują;
7) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – patrz zasady zawarte w § 7.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6KPi** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:
1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji, gminny ciąg pieszo-jezdny – korytarz infrastruktury;
2) wydzielenie terenu – wg rysunku planu; wielkość terenu – 0,0643 ha;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczenia 5,0 m,
   b) docelowe parametry techniczne jak dla ciągów pieszych – jednoprzestrzenna nawierzchnia utwardzona o szerokości 3,0 m z poboczami nieutwardzonymi;
4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – dostęp terenu z drogi gminnej, dz. nr 373/1 i drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDg;
5) zasady ochrony środowiska i przyrody – patrz rygory zawarte w § 4;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – obiekty chronione nie występują;
7) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – patrz zasady zawarte w § 7 ust.1 i 7.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7MNj** ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zielenią towarzyszącą;
2) wydzielenie terenu o powierzchni 0,5306 ha – wg rysunku planu; wielkości działek – minimum 2.200,0 m^2 przy froncie o szerokościach: maksymalnej 70,0 m i minimalnej 50,0 m wzdłuż drogi gminnej (dz. nr 368);
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 10%,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej (ekopozytywnej) do powierzchni działki – minimum 80%, głównie z nasadzeniami drzew i krzewów, z przewagą gatunków zimozielonych,
   c) linie zabudowy nieprzekraczalne: – 5,0 m od linii rozgraniczenia z drogami gminnymi (dz. nr 368 i dz. nr 373/1); – 4,0 m od linii rozgraniczenia z ciągiem pieszo-jezdnym (oznaczonym na rysunku planu symbolem 6KPi),
   d) zabudowa mieszkaniowa – wolnostojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, o wysokości – do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy, liczonej przy najniżej położonym wejściu do budynku; wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu – do 0,6 m,
   e) zabudowa gospodarcza (garażowa) – wolnostojąca lub dobudowana do budynku – jedna kondygnacja bez podpiwniczenia, o wysokości do 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy, liczonej przy najniżej położonym wejściu do budynku; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu – do 0,3 m,
   f) dachy wysokie, wielospadowe, z dopuszczeniem typu mansardowego; kalenice usytuowane równolegle do drogi gminnej – dz. nr 368; w przypadku realizacji garażu w formie dobudowanej do budynku dopuszcza się przekrycie go stropodachem z wykorzystaniem jako taras dostępny z poziomu poddasza,
   g) kąty pochylenia połaci dachowych – 25÷45°; przy dachach typu mansardowego pochylenie połaci ściennych – do 60÷80°, a połaci dachowych – do 20÷30°; krycie – dachówką lub blachą powlekaną dachówkopodobną lub papą bitumiczną termozgrzewalną,

h) szerokości elewacji frontowych – w przedziale 10,0÷25,0 m,
i) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach poszczególnych działek w ilościach: minimum 2 miejsca w garażu wbudowanym lub dobudowanym lub wolnostojącym oraz minimum 2 miejsca parkingowe,
j) dopuszcza się oddzielenie działek ogrodzeniami trwałymi o wysokości do 2,0 m od poziomu terenu: – wzdłuż dróg typu ozdobnego, z materiałów i o wystroju nawiązujących do tradycji regionalnych; – wzdłuż ciągu pieszego i pomiędzy działkami typu dowolnego – zgodnie z przepisami szczególnymi,
k) projektowanie obiektów budowlanych winno się odbywać w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
l) przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badanie geologiczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia ław fundamentowych;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
a) wjazdy na teren – z drogi gminnej (dz. nr 368),
b) wejścia na teren – z dróg gminnych (dz. nr 368 i 373/1) oraz z ciągu pieszo-jezdnego – oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KPi;

5) zasady ochrony środowiska i przyrody – patrz rygory zawarte w § 4;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – obiekty chronione nie występują;
7) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – patrz zasady zawarte w § 7.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8MNj** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, z zielenią towarzyszącą;
2) wydzielenie terenu o powierzchni 3,8495 ha – wg rysunku planu; podział istniejący: wielkości działek – minimum 1.200,0 m^2 przy froncie o szerokości minimum 25,0 m;
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 10%,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej (ekopozytywnej) do powierzchni działki – minimum 80%, głównie z nasadzeniami drzew i krzewów z przewagą gatunków zimozielonych,
c) linie zabudowy nieprzekraczalne: – 5,0 m od linii rozgraniczenia z drogami gminnymi (dz. nr 373/1 i oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KDg); – 4,0 m od linii rozgraniczenia z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 6KPi,
d) zabudowa mieszkaniowa – wolnostojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, o wysokości – do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy, liczonej przy najniżej położonym wejściu do budynku; wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu – do 0,6 m,
e) zabudowa gospodarcza (garażowa) – wolnostojąca lub dobudowana do budynku – jedna kondygnacja bez podpiwniczenia, o wysokości do 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy, liczonej przy najniżej położonym wejściu do budynku; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu – do 0,3 m,
f) dachy wysokie, wielospadowe, z dopuszczeniem typu mansardowego; kalenice usytuowane równolegle do dróg gminnych – dz. nr 373/1 i oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDg; w przypadku realizacji garażu w formie dobudowanej do budynku dopuszcza się przekrycie go stropodachem z wykorzystaniem jako taras dostępny z poziomu poddasza,
g) kąty pochylenia połaci dachowych – 25÷45°; przy dachach typu mansardowego pochylenie połaci ściennych – 60÷ 80°, a połaci dachowych – 20÷ 30°; krycie – dachówką lub blachą powlekaną dachówkopodobną lub papą bitumiczną termozgrzewalną,
h) szerokości elewacji frontowych – w przedziale 10,0÷25,0 m,

i) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach poszczególnych działek w ilościach: minimum 2 miejsca w garażu wbudowanym lub dobudowanym lub wolno stojącym oraz minimum 2 miejsca parkingowe,
j) dopuszcza się oddzielenie działek ogrodzeniami trwałymi o wysokości do 2,0 m od poziomu terenu: – wzdłuż dróg typu ozdobnego, z materiałów i o wystroju nawiązujących do tradycji regionalnych; – pomiędzy działkami typu dowolnego – zgodnie z przepisami szczególnymi,
k) projektowanie obiektów budowlanych winno się odbywać w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
l) przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badanie geologiczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia ław fundamentowych;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
a) wjazdy i wejścia na teren – z drogi gminnej – dz. nr 373/1 i drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDg,
b) wwejścia na teren – z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KPi;
5) zasady ochrony środowiska i przyrody – patrz rygory zawarte w § 4;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – obiekty chronione nie występują;
7) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – patrz zasady zawarte w § 7.

9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9USr** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:
1) przeznaczenie terenu: zabudowa rekreacyjna z zielenią towarzyszącą;
2) wydzielenie terenu o powierzchni 4,6935 ha – wg rysunku planu; podział istniejący: wielkości działek – minimum 1.700,0 m^2,przy froncie o szerokości minimum 27,0 m;
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 10%,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej (ekopozytywnej) do powierzchni działki – minimum 80%, głównie z nasadzeniami drzew i krzewów z przewagą gatunków zimozielonych,
c) linie zabudowy nieprzekraczalne: – 5,0 m od linii rozgraniczenia z drogami gminnymi – dz. nr 368 i 370/1 oraz oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KDg,
d) zabudowa rekreacyjna – wolnostojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, o wysokości – do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy, liczonej przy najniżej położonym wejściu do budynku; wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu – do 0,6 m,
e) zabudowa gospodarcza (garażowa) – wolnostojąca lub dobudowana do budynku rekreacyjnego – jedna kondygnacja bez podpiwniczenia, o wysokości do 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy, liczonej przy najniżej położonym wejściu do budynku; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu – do 0,3 m,
f) dachy wysokie, wielospadowe, z dopuszczeniem typu mansardowego i kalenicami usytuowanymi równolegle do dróg gminnych – dz. nr 368 i 370/1 i oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDg; w przypadku realizacji garaży w formie dobudowanej do budynków rekreacyjnych dopuszcza się przekrycie ich stropodachem z wykorzystaniem jako taras dostępny z poziomu poddasza,
g) kąty pochylenia połaci dachowych – 25÷45°; przy dachach typu mansardowego pochylenie połaci ściennych – do 60÷80°, a połaci dachowych – do 20÷30°; krycie – dachówką lub blachą powlekaną dachówko podobną lub papą bitumiczną termozgrzewalną,
h) szerokości elewacji frontowych – w przedziale 10,0÷25,0 m,

i) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach poszczególnych działek w ilościach: minimum 2 miejsca w garażu wbudowanym lub dobudowanym lub wolno stojącym oraz minimum 2 miejsca parkingowe,
j) dopuszcza się oddzielenie działek ogrodzeniami trwałymi o wysokości do 2,0 m od poziomu terenu: – wzdłuż dróg typu ozdobnego, z materiałów i o wystroju nawiązujących do tradycji regionalnych; – pomiędzy działkami typu dowolnego – zgodnie z przepisami szczególnymi,
k) projektowanie obiektów budowlanych winno się odbywać w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
l) przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badanie geologiczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia law fundamentowych;
4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – wjazdy i wejścia na teren z dróg gminnych – dz. nr 368 i 370/1 oraz drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDg,
5) zasady ochrony środowiska i przyrody – patrz rygory zawarte w § 4;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – obiekty chronione nie występują;
7) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – patrz zasady zawarte w § 7.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§ 10. 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze w ilości 10,1259 ha, w tym:
1) 2,7427 ha gruntów klasy bonitacyjnej RV;
2) 7,2494 ha gruntów klasy bonitacyjnej RVIz;
3) 0,1338 ha gruntów klasy bonitacyjnej W.

2. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości:
1) 30% – dla terenów mieszkaniowych i rekreacyjnych;
2) 0% – dla terenów pozostałych.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Golczewo zgodnie z art. 29 ust. 2 ustawy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Antoni Michał Opowicz

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XXIX/191/05
Rady Miejskiej w Golczewie
z dnia 10 listopada 2005 r.

Zgodnie z uchwałą nr VII/43/03 Rady Miejskiej w Golczewie dnia 30 kwietnia 2003 r. oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo uchwałą nr XXIII/218/02 z dnia 18 lipca 2002 r. opracowano plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego części obrębu Wysoka Kamieńska w działkach nr 278/2 – 278/49.

Opracowanie planu przeprowadzono po dokonaniu podziału działki nr 278/1 o łącznej powierzchni 10,1259 ha, wydzielając 45 działek pod tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacyjnej, symbol planu 7 MNj, 8 MNj i 9 USr.

W planie wyznaczono też tereny infrastruktury technicznej (lokalizacja stacji transformatorowej, przepompowni ścieków, separatora) oraz tereny dróg gminnych ciągiem pieszo-jezdnym.

Opracowany plan rozstrzyga wszystkie kwestie dotyczące właściwego funkcjonowania terenu, tj. sprawy zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, kanalizacji deszczowej, zaopatrzenia w energię elektryczną, usuwania i unieszkodliwiania odpadów, jak również stanowi, jakie parametry techniczne muszą spełniać projektowane budynki (ich maksymalną wysokość, szerokość elewacji, położenie w stosunku do osi drogi). Określa również procentowe udziały w działkach powierzchni zabudowanych i biologicznie czynnych wskazując ekstensywne wykorzystanie terenu.