UCHWAŁA NR XXIII/209/08
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia 4 marca 2008 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rekowo, gmina Wolin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. nr 45, poz.319, nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880) Rada Miejska w Wolinie uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/205/04 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 24 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rekowo gmina Wolin zmienionej uchwałą Nr XXII/191/08 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 25 stycznia 2008 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XVIII/205/04 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 24 kwietnia 2004 r., w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rekowo, gmina Wolin po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, uchwalonego Uchwałą Nr XL /418/2006 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 października 2006 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rekowo gmina Wolin zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 19,0605 ha, oznaczony na rysunkach w skali 1:5000 i 1:1 000 stanowiących integralne części niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacyjnej wraz z usługami towarzyszącymi, obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
   1) zał. nr 1 – rysunek planu w skali 1:5000;
   2) zał. nr 2 – rysunek planu w skali 1:1000;
   3) zał. nr 3 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin;
   4) zał. nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
   5) zał. nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, zadań z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

5. Plan miejscowy określa:
   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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów;
   7) granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
   8) szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości objętych planem;
   9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) 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.

§ 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

1. Każdy teren funkcjonalny oznaczono na rysunku planu w skali 1:5000 i 1:1000 oraz w tekście planu identyfikatorem literowo–cyfrowym. Symbol literowy określa przeznaczenie terenu, cyfry określają kolejny numer terenu;
2. Symbol terenu dla dróg składa się z symbolu literowego i cyfry określających przeznaczenie drogi i jej klasę.

§ 3.1. Ustalenia planu miejscowego składają się z:

1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale 1;
2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2;
3) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów elementarnych; zawartych w rozdziale 3;
4) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale 4.

2. Dla poszczególnych terenów mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.
3. Dla każdego terenu elementarnego sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:
   1) przeznaczenie terenu;
   2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy;
   3) zasady i warunki podziału nieruchomości;
   4) zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego;
   5) zasady obsługi komunikacyjnej;
   6) zasady obsługi inżynieryjnej.
4. Ilekroć w planie miejscowym używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:
   1) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego miejsca przekrycia obiektu, nie licząc kominów, masztów, urządzeń technicznych itp.,
   2) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji ścian frontowych budynków. Warunek nie dotyczy podziemnych części budynku, przyłączy technicznych. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku np. ryzalitów lub wykuszy, o łącznej powierzchni liczonej po obrysie zewnętrznym do 3 m^2, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
   3) teren zabudowy rekreacyjnej– lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego, rekreacji i sportu oraz zabudowy rekreacyjnej (sezonowej pobytowej całorocznej), hotelowej, pensjonatowej, uzdrowiskowej, kempingowej w tym pola namiotowe, wraz z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi związanymi bezpośrednio z obsługą funkcji podstawowej z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej zabudowę mieszkaniową, wykluczona lokalizacja uciążliwych funkcji produkcyjnych oraz rzemiosła uciążliwego;
   4) tymczasowe zagospodarowanie terenu – to sposób korzystania z terenu zagospodarowanego w sposób dotychczasowy, do momentu docelowego zainwestowania, zgodnego z funkcją terenu określoną w planie miejscowym;
   5) kondygnacja – kondygnacja naziemna;

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 4.1. Na obszarze objętym miejscowym planem wydziela się następujące tereny elementarne, o niżej określonych funkcjach i numerach:

1) UT 1 - teren zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) UT 2 - teren zabudowy rekreacyjnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowo- hotelarskiej;
3) UT 3 - teren rekreacyjny;
4) MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
5) KDW 1÷3 - drogi wewnętrzne;
6) KDD 1÷2 - drogi dojazdowe;
7) EE - teren urządzeń elektroenergetycznych
8) R - tereny upraw rolnych.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, obowiązujące dla całego obszaru planu:

1) wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy i jej lokalizacji:
   a) obowiązuje warunek stosowania określonych w rysunku planu linii zabudowy;
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą terenu urządzeń elektroenergetycznych – stacji transformatorowej;
   c) pozostawia się dowolność w zakresie podpiwniczania obiektów przy zachowaniu warunków poziomu posadowienia obiektów.
2) Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów nowoprojektowanych.
   a) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy rekreacyjnej lub mieszkalnej do 3 kondygnacji. Przy zabudowie pensjonatowej lub hotelowej dopuszcza się wysokość zabudowy do 4 kondygnacji,
   b) ustala się obowiązek stosowania przy realizacji obiektów zabudowy rekreacyjnej lub mieszkalnej dachów wysokich, dwu lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 30^0 do 45°.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:
   1) dla ogrodzeń posesji ograniczenia wysokości: minimalna 1,2 m, maksymalna do 1,6 m; zakaz stosowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania prefabrykatów betonowych;
   2) wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych zieleni w celu stworzenia ładu przestrzennego;
2. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości ustala się:
   1) scalanie działek z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
   2) podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
   3) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu;
   4) minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą terenów dojazdów wewnętrznych oraz wydzieleń pod urządzenia i obiekty techniczne.
3. Do czasu realizacji inwestycji zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

4. Dla budowy infrastruktury technicznej dopuszcza się służebność gruntową na działce istniejącej zabudowy mieszkaniowej o symbolu MN (od południowej strony granicy nieruchomości).

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

1) na obszarze objętym opracowaniem brak jest stanowisk gatunków objętych ścisłą ochroną oraz ujętych na wykazach Dyrektywy Siedliskowej Unii Europejskiej oraz Konwencji Berneńskiej;
2) teren objęty planem zlokalizowany jest na obszarze ostoi ptasiej „Zalew Kamieński i Dziwna" PLB 320011. Przy realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być wymagany obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
3) na obszarze planu miejscowego obowiązuje zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego i zabytków:

1. Część obszaru planu znajduje się w strefie **WIII** ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa "W.III." obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej.
   Obowiązuje:
   - współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
   - przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Lp	Nazwa	Stanowisko	Nr AZP	Uwagi /stan prawny
1	Rekowo	1	19-07 / 55	
2	Rekowo	2	18-07 / 9	

§ 8. Plan wyznacza następujące obiekty i obszary przeznaczone na cele publiczne:

1) drogi publiczne (dojazdowe).

§ 9. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

1. Powiązania zewnętrzne ulicznego układu komunikacyjnego ustala się z istniejących dróg publicznych oraz projektowanych wewnętrznych. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów dróg.
2. Obowiązuje parkowanie w granicach własnej działki przy założeniu:
   1) dla zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe;
   2) dla zabudowy hotelowej i pensjonatowej – 1 miejsce parkingowe na 1 pokój,
   3) dla zabudowy usług handlu – 2 miejsca parkingowe na lokal;
   4) dla zabudowy gastronomicznej – 1 miejsce parkingowe na 5 miejsc konsumpcyjnych.

§ 10. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
   1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej w Rekowie zasilanej ze stacji wodociągowej zlokalizowanej w Chynowie (poza obszarem opracowania);

2) ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów do sieci wodociągowej;
3) ustala się parametry nowoprojektowanych sieci – ∅ 30 ÷ 80 mm, prowadzonych w liniach rozgraniczenia dróg;
4) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej;
5) lokalizację nowych studni publicznych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Lokalizacja winna być poprzedzona rozpoznaniem hydrogeologicznym.

2. W zakresie odprowadzania ścieków:
1) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno- tłocznej, ze zrzutem ścieków do oczyszczalni w Międzywodziu (znajdującej się poza obszarem objętym granicami planu);
2) ustala się parametry nowoprojektowanych sieci kanalizacji sanitarnej – ∅ 200 (grawitacyjna) i min. 35 mm (tłoczna), prowadzonych w liniach rozgraniczenia dróg;
3) ustala się rozdzielczy system odprowadzenia ścieków;
4) wszystkie obiekty na obszarze opracowania planu winny być podłączone do gminnej sieci kanalizacyjnej;
5) na okres przejściowy dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych wywozem ścieków do punktów zlewnych oczyszczalni.

3. W zakresie odprowadzania wód deszczowych:
1) ustala się odprowadzenie wód deszczowych z kanalizacji deszczowej do gruntu lub systemu melioracyjnego;
2) ustala się parametry nowoprojektowanych sieci – ∅ 200 ÷ 300 mm, prowadzonych w liniach rozgraniczenia dróg i ulic;
3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych na własny teren zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

4. W zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów ustala się:
1) wstępną segregację odpadów stałych w miejscu ich powstawania, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek;
2) wywóz odpadów zgodnie z przyjętym w gminie systemem gospodarki odpadami.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
1) dla projektowanych nowych struktur zabudowy - budowa stacji transformatorowej 15/0,4 kV z dwustronnym zasilaniem kablowym;
2) zasilanie obszaru siecią kablową SN –15 kV oraz nn – 0,4 kV oraz realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających dróg,
3) dla obiektów istniejących utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w energię elektryczną;
4) przebudowa urządzeń w sposób pozwalający na usunięcie kolizji.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
1) docelowo zasilanie obiektów na obszarze opracowania gazem przewodowym średniego ciśnienia z planowanej stacji redukcyjno–pomiarowej I stopnia, zasilanej planowanym gazociągiem wysokiego ciśnienia, po doprowadzeniu gazu do miejscowości;
2) istniejące i planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią średniego ciśnienia – ∅ 32 ÷125 mm;
3) przyłączanie odbiorców za pośrednictwem domowych węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe;

4) do czasu doprowadzenia gazu przewodowego dopuszcza się stosowanie gazu płynnego,
5) projektowaną sieć rozdzielczą lokalizować w liniach rozgraniczenia dróg i ulic oraz w projektowanych pasach technicznych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
   1) indywidualny system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, inne.
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:
   1) obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze opracowania przez istniejącą centralę telefoniczną zlokalizowaną poza obszarem opracowania;
   2) dla obiektów nowoprojektowanych sieć abonencką wykonać jako sieć kablową prowadzoną w liniach rozgraniczenia dróg.
9. W zakresie ochrony przed powodzią:
   1) część obszaru położonego wzdłuż jeziora Koprowskiego położona jest na obszarze zagrożenia powodzią;
   2) obszar zagrożenia powodzią stanowią tereny o rzędnych poniżej 1,24 m n.p.m. (Hp = 1%);
   3) nakaz podniesienia rzędnej terenu przeznaczonego pod zabudowę powyżej rzędnej zalewowej lub wyniesienie poziomu parteru do rzędnej 1,5 m n.p.m.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 11. Ustalenia dla terenu o symbolu R– powierzchnia 4,0 ha (zał. graficzny nr 1 w skali :5 000)

1)	przeznaczenie terenu	a) teren upraw rolnych,
2)	zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	a) utrzymuje się funkcję rolną jako kontynuację dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania, b) zakaz zabudowy,
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego przyrodniczego	a) część obszaru znajduje się w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, § 7 niniejszej uchwały;
4)	zasady obsługi komunikacyjnej	a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej.

§ 12. Ustalenia dla terenu o symbolu UT 1– powierzchnia 8,714 ha

(zał. graficzny nr 2 w skali 1:1000)

1)	Przeznaczenie terenu	a) zabudowa rekreacyjna całoroczna., b) zabudowa jednorodzinna, wbudowane usługi turystyczne, handlowe i inne nieuciążliwe związane z obsługa ruchu turystycznego;
2)	zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	a) zabudowa wolnostojąca do trzech kondygnacji nadziemnych, (w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym) z dopuszczalnym podpiwniczeniem, b) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów. c) zabudowa niemieszkalna wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja, do 6,0 m wysokości ze stromym dachem, d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, e) powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki, f) dachy strome, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30^0 do 45°. Ganek lub weranda nakryte dachem o takim samym spadku,

3)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2. b) minimalna szerokość frontu działki 25 m, c) dla każdej wydzielonej działki należy zapewnić dostęp z drogi wewnętrznej i drogi dojazdowej;
4)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego przyrodniczego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40 % , b) część obszaru znajduje się w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 § 7 niniejszej uchwały, c) wprowadzenie w układ zagospodarowania terenu systemu zieleni wysokiej, średniej i niskiej zróżnicowanej gatunkowo;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej	a) dowiązanie komunikacyjne do ulicy dojazdowej; b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 2 § 9 ust. 2;
6)	zasady obsługi inżynieryjnej	a) ustalenia w zakresie infrastruktury inżynieryjnej zgodnie z rozdziałem 2 §10 niniejszej uchwały, b) obszar częściowo zagrożony powodzią, c) podniesienie rzędnej terenu przeznaczonego pod zabudowę powyżej rzędnej zalewowej lub wyniesienie poziomu parteru do rzędnej 1,5 m n.p.m.;

§ 13. **Ustalenia dla terenu o symbolu UT 2 – powierzchnia 3,256 ha**

(zał. graficzny nr 2 w skali 1:1000)

1)	Przeznaczenie terenu	a) zabudowa rekreacyjna całoroczna w tym pensjonatowo– hotelarska, b) zabudowa jednorodzinna, wbudowane usługi turystyczne, handlowe i inne nieuciążliwe związane z obsługa ruchu turystycznego;
2)	zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	a) zabudowa wolnostojąca do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym z dopuszczalnym podpiwniczeniem, b) zabudowa pensjonatowo–hotelarska do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym (z dopuszczalnym podpiwniczeniem), c) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, d) zabudowa niemieszkalna wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja, do 6,0 m wysokości ze stromym dachem, e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, f) powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki, g) dachy strome, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30^0 do 45°. Ganek lub weranda nakryte dachem o takim samym spadku,
3)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2, b) minimalna szerokość frontu działki 25 m, c) dla każdej wydzielonej działki należy zapewnić dostęp z drogi dojazdowej i drogi wewnętrznej;
4)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego przyrodniczego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 45 %, b) część obszaru znajduje się w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, § 7 niniejszej uchwały, c) wprowadzenie w układ zagospodarowania terenu systemu zieleni wysokiej, średniej i niskiej zróżnicowanej gatunkowo;

5)	zasady obsługi komunikacyjnej	a) dowiązanie komunikacyjne do ulicy dojazdowej; b) miejsca parkingowe- zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 2 § 9 ust. 2; c) dopuszcza się odstąpienie od realizacji drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW 3 w przypadku podziału terenu UT 2 na dwie działki z dojazdem z istniejącej drogi gminnej.
6)	zasady obsługi inżynieryjnej	a) ustalenia w zakresie infrastruktury inżynieryjnej wg ustaleń zawartych w rozdziale 2 §10 niniejszej uchwały,

§ 14. Ustalenia dla terenu o symbolu UT 3 – powierzchnia 0,9125 ha

(zał. graficzny nr 2 w skali 1:1000)

1)	Przeznaczenie terenu	a) tereny rekreacyjne, służące wypoczynkowi typu plaża trawiasta, tereny urządzeń rekreacyjnych, b) dopuszcza się lokalizacje obiektów handlowych, gastronomicznych, sportowo-rekreacyjnych, gospodarczych, z usługami towarzyszącymi funkcji rekreacyjnej.
2)	zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	a) budynki jednokondygnacyjne nie podpiwniczone o maksymalnej wysokość zabudowy do 5,5 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, b) lokalizacja zabudowy wzdłuż pasa drogowego KDD2; c) dachy dwu lub wielospadowe - kąt nachylenia głównych połaci od 30^0 do 45°; d) usytuowanie budynków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, e) powierzchnia zabudowy – do 10% powierzchni działki,
3)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) dopuszcza się podział terenu na działki zgodnie z rozdziałem 2 § 5 ust. 2 niniejszej uchwały o minimalnej powierzchni 1000 m^2,.
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego przyrodniczego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80 % , b) wprowadzenie w układ zagospodarowania terenu systemu zieleni średniej i niskiej zróżnicowanej gatunkowo;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej	a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDD 2, b) miejsca parkingowe- zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 2 § 9 ust. 2;
6)	zasady obsługi inżynieryjnej	a) ustalenia w zakresie infrastruktury inżynieryjnej zgodnie z rozdziałem 2 §10 niniejszej uchwały,

§ 15. Ustalenia dla terenu o symbolu MN– powierzchnia 0,2945ha

(zał. graficzny nr 2 w skali 1:1000)

1)	Przeznaczenie terenu	a) teren zabudowy mieszkaniowej istniejącej jednorodzinnej,
2)	zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	a) dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych obiektów, b) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 3 kondygnacji (w tym jedna w poddaszu użytkowym), obiekty niemieszkalne – 1 kondygnacja do 6,0 m wysokości ze stromym dachem c) zabudowa w granicach działki winna tworzyć jednolity zespół obiektów o wysokich walorach architektonicznych, d) dachy strome, regularne o nachyleniu połaci dachowej od 30^0 do 45°; e) powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki. f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
3)	zasady i warunki scalania	a) dopuszcza się możliwość podziału terenu na działki o pow. min.

	i podziału nieruchomości	800 m^2, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do drogi publicznej b) minimalna szerokość frontu działki 25 m, c) dla każdej wydzielonej działki należy zapewnić dostęp z drogi wewnętrznej lub drogi publicznej;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego	a) powierzchnia biologicznie czynna min. 30%; b) wprowadzenie w układ zagospodarowania terenu systemu zieleni wysokiej, średniej i niskiej zróżnicowanej gatunkowo;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej	a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1, b) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 2 § 9 ust. 2;
6)	zasady obsługi inżynieryjnej	a) ustalenia w zakresie infrastruktury inżynieryjnej zgodnie z rozdziałem 2 §10 niniejszej uchwały, b) ustala się służebność gruntową dla sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej teren zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej o symbolu UT 2 zgodnie z rozdziałem 2 § 5 ust. 4 niniejszej uchwały,

§ 16. Tereny komunikacji

1. Ustalenia dla terenu o symbolach KDW1, KDW 2, KDW 3 – o łącznej powierzchnia 0,7147 ha

1)	przeznaczenie terenu	projektowane ulice wewnętrzne o symbolach: a) **KDW 1** – o powierzchni 0,123 ha, b) **KDW 2** – o powierzchni 0,3616 ha, c) **KDW 3** – o powierzchni 0,2301 ha;
2)	ustalenia komunikacyjne	a) szerokości w liniach rozgraniczających 8 m; droga KDW 1 zgodnie z rysunkiem planu; b) nawierzchnia utwardzona, c) sięgacze zakończone placami manewrowymi o wymiarach 12,5 m x12,5 m;
3)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) zakaz podziału terenu;
4)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego	a) część terenu dróg położona jest w strefie W III ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, § 7 niniejszej uchwały;
5)	zasady obsługi inżynieryjnej	a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się projektowanie sieci infrastruktury technicznej wg. paragrafu 10 niniejszej uchwały, b) część drogi KDW 1 i KDW 2 zagrożona powodzią, c) minimalna rzędna korony jezdni 1,50 m npm.

2. Drogi kategorii gminnej – klasy dojazdowej KDD 1, KDD 2 o łącznej powierzchnia 0,321 ha

1	przeznaczenie terenu	Drogi dojazdowe o symbolach: KDD 1- powierzchni 0,085 ha; KDD 2 - powierzchni 0,236 ha.
2	ustalenia komunikacyjne	a) drogi istniejące i projektowane zgodnie z rysunkiem planu, b) szerokość 8 m w liniach rozgraniczających, c) nawierzchnia utwardzona;
3	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) zakaz podziału terenu;
4	Zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego	a) część terenu drogi KDD 1 położona jest w strefie W III ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, § 7 niniejszej uchwały;
5	zasady obsługi inżynieryjnej	a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się projektowanie sieci infrastruktury technicznej wg. paragrafu 10 niniejszej uchwały, b) zagrożona powodzią droga o symbolu KDD2, część drogi KDD1, c) minimalna rzędna korony jezdni 1,50 m npm.

§ 17. Tereny urządzeń elektroenergetycznych - symbol terenu – EE pow.: 0,0040 ha

1)	Przeznaczenie terenu	teren stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV.
2)	zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	a) maksymalna wysokość zabudowy – max 6 m, b) dach symetryczny, regularny o kącie nachylenia połaci 30-60° o pokryciu ceramicznym; c) powierzchnia zabudowy – max 60 % powierzchni działki,
3)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego	a) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, §6 niniejszej uchwały b) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki; c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, §7 niniejszej uchwały;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej	a) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi gminnej
6)	zasady obsługi inżynieryjnej	a) ustalenia w zakresie infrastruktury inżynieryjnej zgodnie z rozdziałem 2 §10 niniejszej uchwały, b) dopuszcza się zasilanie z istniejących sieci energetycznych 15kV, c) dopuszcza się przebudowę istniejących linii zasilających.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 18.1. Zgodnie z art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 121, poz. 1266 z 27 czerwca 2004 roku z późniejszymi zmianami) zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego o powierzchni łącznej 13,9548 ha w tym:

1) gruntów rolnych klasy III 2,5195 ha; w tym 2,2195ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi,
2) gruntów rolnych klasy IV 9,9649 ha; w tym 9,9649ha za zgodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego,
3) gruntów rolnych klasy V 0,4392 ha;
4) gruntów rolnych klasy VI 0,0612 ha;
5) łąki V 0,97 ha;

1. Teren uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów klasy III decyzją GZ.tr.057-602-417/07 z dnia 18 października 2007 roku Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.
2. Teren uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów klasy IV decyzjąWRiOŚ-III-EN-6080-40/07 z dnia 29 października 2007 roku Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego.

§ 19.1. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w wysokości:

1) tereny zabudowy rekreacyjnej usług komercyjnych –30%
2) tereny budownictwa mieszkaniowego i usług niekomercyjnych – 30%;
3) tereny dróg, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, w tym rekreacji i sportu – 0%.

2.Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, określony dla poszczególnych terenów odrębnie w przepisach.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Wolin.

Przewodnicząca Rady

Ewa Halicka