UCHWAŁA Nr LXX/661/10
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 27 maja 2010r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym nr 2 **miasta Wolin**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Dz. U. z 2004r. Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Dz. U. z 2005r. Nr 130 poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Dz. U. z 2006r. Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2008 r. Nr 123, poz. 803; Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227; Dz. U. z 2008r. Nr 201, poz. 1237; Dz. U. z 2008r. Nr 220, poz. 1413; Dz. U. z 2010 r. Nr 4, poz. 124 Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VI/34/07 z dnia 27 lutego 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wolin w obrębie geodezyjnym nr 2, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętym uchwałą Nr XL/418/06 z dnia 20 października 2006 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym nr 2 Wolin, przy ul. K. Świerczewskiego, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni **11.7012 ha**, którego granice ustala rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000,
2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin w skali 1:10000,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wolin o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wolin o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację zabudowy produkcyjno-usługowej oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych w planie symbolami:

1) **U,P** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej obejmujące wszelką działalność gospodarczą z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług z wyłączeniem:
   a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w świetle przepisów dotyczących ochrony środowiska,
   b) obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska, życia lub zdrowia ludzi, choćby w przypadku awarii,
   c) przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem,
   d) obiektów emitujących odory,
   e) dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – lokal lub dom mieszkalny stróża lub technologa, na działce wspólnej z obiektem gospodarczym,
2) **KS** – teren stacji paliw,
3) **KD.S3** – teren drogi publicznej, klasy ekspresowej,
4) **KD.L** – teren drogi publicznej, klasy lokalnej,
5) **KD.D** – teren drogi publicznej – klasy dojazdowej,
6) **KPS** – teren przepompowni ścieków,
7) **E** – teren elektroenergetycznej stacji transformatorowej 15/0,4 kV.

§ 4. 1. Następujące znaki graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
2) granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
4) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,
5) oznaczenia liniowe przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej,
6) symbole literowo-cyfrowe terenów elementarnych.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

3. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście planu:

1) **dach stromy** – forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem co najmniej 30˚,

2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,
3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca obowiązujące usytuowanie ściany zewnętrznej budynku, dopuszczalne maksymalne 1,5 metrowe przekroczenie linii – kubaturowymi elementami elewacji na długości do 25% ściany frontowej,
4) **teren elementarny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi,
5) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych,
6) **zharmonizowanie obiektu z miejscową zabudową** – dostosowanie nowego budynku pod względem gabarytów, ukształtowania bryły, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego do ogólnego charakteru zabudowy w danym rejonie.

Rozdział 2.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
1) lokalizacja nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z nieprzekraczalną i obowiązującą linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu,
2) zakazuje się wznoszenia i ustawiania obiektów o charakterze tymczasowym, np.: kontenerów i blaszanych garaży, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas realizacji (budowy) podstawowej funkcji terenu.

2. Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane: każda działka budowlana winna mieć możliwość:
1) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej mającej dostęp do drogi publicznej,
2) realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w przepisach szczegółowych,
3) wydzielenia właściwego miejsca gromadzenia odpadów,
4) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6. 1. W granicach objętego planem terenu, a położonego w granicach obszaru ochrony siedlisk **Natura 2000 „Wolin i Uznam" PLH 320019** oraz

częściowej lokalizacji na terenie obszaru specjalnej ochrony ptaków **Natura 2000 „Zalew Szczeciński" PLB 320009** obowiązuje:

1) zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
2) na obszarze opracowania zabronione są działania mogące w sposób znaczący pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, a także siedlisk gatunków ptaków, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary **Natura 2000 „Wolin i Uznam" PLH 320019** oraz **„Zalew Szczeciński" PLB 320009**,
3) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych,
4) bezwzględnie wyklucza się makroniwelację terenu.

2. Przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane.

3. Ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą.

Rozdział 4.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 7. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i w rejonie.

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem ulicznym miasta zapewnią drogi lokalne – **8.KD.L**, **9.KD.L** poprzez ulice Świerczewskiego oraz Wiejską i Sienkiewicza.

3. Połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu z drogą krajową nr 3, o symbolu w planie **6.KD.S3**, możliwe będzie poprzez ulicę Świerczewskiego oraz ciąg ulic Mickiewicza, Kolejowej.

4. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Ustala się minimalne wskaźniki dla obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych według przepisów szczegółowych.

6. Ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunku planu drogami publicznymi można wydzielić na terenach funkcjonalnych inne drogi wewnętrzne, także w formie sięgaczy, na następujących warunkach:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, w tym sięgaczy, o długości:
   a) do 50,0 m wynosi 6,0 m,
   b) od 51,0 m do 150,0 m wynosi 8,0 m,

2) sięgacze nie mogą być dłuższe niż 150,0 m i muszą być zakończone placem manewrowym.

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8. 1. Linie rozgraniczające ulic, dróg osiedlowych i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w niektórych mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. Zaopatrzenie w wodę:

1) z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 90÷125 mm zasilanej z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy 125 mm w terenach: **8.KD.L**, **9.KD.L** i **10.KDW** oraz ul. Wiejskiej,
2) system wodociągowy realizuje się:
   a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
   b) z uwzględnieniem wymaganego zaopatrzenia na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciw-pożarowymi.

3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno – tłoczną o średnicy 63÷200 mm, do istniejącej kanalizacji sanitarnej w terenie **8.KD.L**, **9.KD.L**, **10.KDW** i ul. Wiejskiej. Przetłaczanie ścieków sanitarnych poprzez projektowane przepompownie ścieków zlokalizowane zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

4. Odprowadzenie wód opadowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową o średnicy 0,3÷0,4 m do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej w terenach: **7.KD.D**, **8.KD.L**, **10.KDW** i ul. Wiejskiej oraz do istniejącego rowu melioracyjnego i głównego kanału zbiorczego wód melioracyjnych po podczyszczeniu.

5. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ulicach, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód deszczowych do indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych.

6. Zaopatrzenie w ciepło

1) z indywidualnych i lokalnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym,
2) dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła, wykorzystujące niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy cieplne itp., o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego,
3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci cieplnej o średnicy 2x350 mm z terenów: **5.U,P**, **6.KD.S3**, **8.KD.L**.

7. Zaopatrzenie w gaz: z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy 25÷125 mm zasilanej z istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia o średnicy 180 mm w ul. Wiejskiej.

8. Elektroenergetyka:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez projektowaną stację transformatorową 15/0,4 kV zlokalizowaną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
2) w obszarze objętym planem zasilanie elektroenergetyczną linią kablową 0,4 kV.

9. Obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych rozdzielczych linii kablowych.

10. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

1) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, a następnie wywożenie ich na gminne składowisko odpadów stałych,
2) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki.

11. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekową 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

12. Dopuszcza się lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje,

13. Nowe i przebudowywane sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,

14. Dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów, przebiegów i budowę nowej sieci na odcinku przebudowywanej infrastruktury w granicach wydzielonego terenu elementarnego,

15. Drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego - poza terenami wymienionymi w pkt 1 - wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego.

DZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.UP**, o powierzchni **5.6907 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy produkcyjnej i usługowej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 40%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 25%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
6) kształt dachu: stromy i symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych co najmniej 30°,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki, minimalna: 0.3000 ha,
2) szerokość frontu działki, minimalna 50,0 m,
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70° do 90°,
4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami,
5) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w pkt. 2 wyłącznie:
   a) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydziela się teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt. 2,
   b) dla lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, o symbolu w planie **7.KD.D** i drogi lokalnej oznaczonej symbolem **8.KD.L**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
   a) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe/10 zatrudnionych i 2 miejsca postojowe/100 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) dla zabudowy produkcyjnej – 2 miejsca postojowe/10 zatrudnionych,
   c) mieszkania funkcyjne – 1 miejsce postojowe/1mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach, oznaczonych w planie symbolami **7.KD.D** i **8.KD.L**,
4) rów melioracyjny do przebudowy, rozbudowy, remontu,
5) projektowana kanalizacja deszczowa wraz z pasem technicznym, oznaczonym na rysunku planu.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,

2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb,
3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,
4) obowiązuje nasadzenie w pasie o szerokości 10,0 m wzdłuż drogi ekspresowej, oznaczonej w planie symbolem **6.KD.S3** wysokiej zieleni izolacyjnej.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
2) dopuszcza się umieszczenie reklam na budynkach wyłącznie związanych z prowadzoną działalnością, których sumaryczna powierzchnia nie przekracza 2,5 m^2.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń:
1) planowane działania: wprowadzenie nowej zabudowy o funkcji usługowej i produkcyjnej,
2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy produkcyjnej bądź usługowej w zainwestowany obszar miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.KS**, o powierzchni **0.7384 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren istniejącej stacji paliw**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu
2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%, w tym powierzchnia zabudowy dla obiektów kubaturowych – 25% powierzchni terenu,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 15%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy: dla nowo budowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów i kolorystyki.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenów działek o numerach ewidencji geodezyjnej 21/2 i 21/8,
2) wielkość działki, minimalna: 0.7352 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna: 75,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 85° do 90°,
5) po scaleniu i wydzieleniu terenu zgodnie z rysunkiem planu i wyżej wymienionymi warunkami obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z istniejących wjazdów z drogi ekspresowej, w ciągu ulicy K. Świerczewskiego, oznaczonej w planie symbolem **6.KD.S3**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimum 5 miejsc postojowych/1 obiekt i 2 miejsca postojowe/1miejsce obsługi technicznej,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: **3.U,P**, **4.U,P**, oraz w drogach **8.KD.L**, **10.KD.D**,
4) sieci i przyłącza: wodociągowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, kanalizacji sanitarnej i deszczowej z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązek prowadzenia monitoringu szczelności urządzeń stacji paliw i innych obiektów związanych z obsługą pojazdów oraz stanu i zawartości zanieczyszczeń w wodach podziemnych,
2) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
3) zakaz wprowadzenia nie oczyszczonych ścieków lub nieoczyszczonych w niewłaściwym stopniu do wód powierzchniowych i do ziemi,
4) projektowane i istniejące nawierzchnie utwardzone powinny być szczelne, wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny,
5) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi w taki sposób, aby w odpływie zawartość zawiesin ogólnych i substancji ropopochodnych nie przekraczała wartości dopuszczalnych przepisami odrębnymi,
6) wody deszczowe z terenu projektowanej stacji paliw przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej należy podczyścić w osadnikach piasku i szlamu oraz separatorach,
7) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunku odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **3.U,P**, o powierzchni **0.2984 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy produkcyjnej i usługowej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 40%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 25%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
6) kształt dachu: stromy i symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych co najmniej 30°,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu działki o numerze ewidencyjnym 21/2 i teren o numerze ewidencyjnym 21/6,
2) wielkość działki, minimalna: 0.2984 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna 70,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 85° do 90°,
5) po scaleniu i wydzieleniu terenu zgodnie z rysunkiem planu i wyżej wymienionymi warunkami obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi lokalnej, oznaczonej w planie symbolem **8.KD.L**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
   a) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe/10 zatrudnionych i 2 miejsca postojowe/100 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) dla zabudowy produkcyjnej – 2 miejsca postojowe/10 zatrudnionych,
   c) mieszkania funkcyjne – 1 miejsce postojowe/1mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło,energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze **8.KD.L**,

4) sieć elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV wraz z oświetleniem z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb,
3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
2) dopuszcza się umieszczenie reklam na budynkach wyłącznie związanych z prowadzoną działalnością, których sumaryczna powierzchnia nie przekracza 2,5 m^2.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń:

1) planowane działania: wprowadzenie nowej zabudowy o funkcji usługowej i produkcyjnej,
2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy produkcyjnej bądź usługowej w zainwestowany obszar miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 12. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **4.U,P**, o powierzchni **0.8143 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy produkcyjnej i usługowej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 40%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 25%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,

5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
6) kształt dachu: stromy i symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych co najmniej 30°,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki, minimalna: 0.3000 ha,
2) szerokość frontu działki, minimalna 50,0 m,
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 85° do 90°,
4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami,
5) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w pkt. 2 wyłącznie:
   a) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydziela się teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt. 1,
   b) dla lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od dróg lokalnych, oznaczonej w planie symbolami **8.KD.L** i **9.KD.L**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
   a) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe/10 zatrudnionych i 2 miejsca postojowe/100 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) dla zabudowy produkcyjnej – 2 miejsca postojowe/10 zatrudnionych,
   c) mieszkania funkcyjne – 1 miejsce postojowe/1mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie **4.U,P** oraz w drogach: **6.KD.S3, 8.KD.L, 9.KD.L**,
4) sieci i przyłącza: wodociągowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb,
3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,

2) dopuszcza się umieszczenie reklam na budynkach wyłącznie związanych z prowadzoną działalnością, których sumaryczna powierzchnia nie przekracza 2,5 m^2.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń:

1) planowane działania: wprowadzenie nowej zabudowy o funkcji usługowej i produkcyjnej,
2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy produkcyjnej bądź usługowej w zainwestowany obszar miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **5.U,P**, o powierzchni **1.2919 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy produkcyjnej i usługowej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 40%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 25%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
6) kształt dachu: stromy i symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych co najmniej 30°,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki, minimalna: 0.3000 ha,
2) szerokość frontu działki, minimalna 50,0 m,
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 85° do 90°,
4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami,
5) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w pkt. 2 wyłącznie:

a) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydziela się teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt. 1,
b) dla lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od dróg lokalnych, oznaczonych w planie symbolami **8.KD.L** i **9.KD.L**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
   a) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe/10 zatrudnionych i 2 miejsca postojowe/100 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) dla zabudowy produkcyjnej – 2 miejsca postojowe/10 zatrudnionych,
   c) mieszkania funkcyjne – 1 miejsce postojowe/1mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w drogach: **6.KD.S3, 8.KD.L** i **10.KD.D**,
4) sieci i przyłącza: wodociągowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym,
5) magistrala cieplna o średnicy 2x350 mm wraz z pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb,
3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
2) dopuszcza się umieszczenie reklam na budynkach wyłącznie związanych z prowadzoną działalnością, których sumaryczna powierzchnia nie przekracza 2,5 m^2.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń:

1) planowane działania: wprowadzenie nowej zabudowy o funkcji usługowej i produkcyjnej,

2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy produkcyjnej bądź usługowej w zainwestowany obszar miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 14. 1. Na terenie o powierzchni **1.3621 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **6.KD.S3**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga publiczna klasy ekspresowej**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 20,0 m do 23,0 m, w tym 10,0 m w granicach planu, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez bezpośredniego dostępu z zachowaniem istniejącego zjazdu na teren czynnej stacji paliw,
3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) magistrala cieplna o średnicy 2x350 mm z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym,
   b) elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym,
   c) sieć telekomunikacyjna kablowa z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: droga **6.KD.S3** stanowi fragment drogi ekspresowej S3 Świnoujście-Lubawka-Kralowec.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu **6.KD.S3**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 12,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 116/1.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych. Nasadzenie należy dokonać przy użyciu gatunków obecnie istniejących lub rodzimych liściastych gatunków drzew np. lipa, dąb, klon, jesion, wiąz, jarząb.

7. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
2) planowane działania: przebudowa drogi,

3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i płynności ruchu na drodze krajowej **S3**.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

§ 15. 1. Na terenie o powierzchni **0.1770 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **7.KD.D**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga publiczna klasy dojazdowej**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z placem do zawracania o wymiarach 25,0 m x 25,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90÷110 mm,
   b) projektowana sieć gazowa niskiego ciśnienia o średnicy 90 mm,
   c) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m,
   d) projektowany rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych o średnicy 63÷90 mm,
   e) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,3 m,
   f) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   g) projektowana sieć telekomunikacyjna kablowa.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę lokalną, oznaczoną w planie symbolem **8.KD.L**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu **7.KD.D**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 18,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 19/3.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.

7. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
2) planowane działania: budowa drogi,
3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej: zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 16. 1. Na terenie o powierzchni **0.8282 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **8.KD.L**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga publiczna klasy lokalnej**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) magistrala cieplna o średnicy 2x350 mm z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym,
   b) sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym,
   c) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90÷110 mm,
   d) projektowana sieć gazowa niskiego ciśnienia o średnicy 90÷125 mm,
   e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m,
   f) projektowany rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych o średnicy 63÷125 mm,
   g) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,3÷0,4 m,
   h) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV,
   i) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   j) projektowana sieć telekomunikacyjna kablowa,
   k) dopuszcza się prowadzenie sieci cieplnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę lokalną, oznaczoną w planie symbolem **9.KD.L** oraz ulicę Wiejską.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu **8.KD.L**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 18,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 19/3,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 19/4,
   d) część terenu o numerze ewidencyjnym 19/5,
   e) część terenu o numerze ewidencyjnym 19/8,

f) część terenu o numerze ewidencyjnym 19/7,
g) część terenu o numerze ewidencyjnym 19/9,
h) część terenu o numerze ewidencyjnym 20,
i) część terenu o numerze ewidencyjnym 21/6,
j) część terenu o numerze ewidencyjnym 21/11,
k) część terenu o numerze ewidencyjnym 21/12,
l) część terenu o numerze ewidencyjnym 22/2,
m) część terenu o numerze ewidencyjnym 23,
n) część terenu o numerze ewidencyjnym 24.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: wzdłuż południowej granicy pasa drogowego należy nasadzić pojedynczy szpaler drzew.

7. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:
1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
2) planowane działania: budowa drogi,
3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:
1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

§ 17. 1. Na terenie o powierzchni **0.3185 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **9.KD.L**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga publiczna klasy lokalnej**.

3. Parametry i wyposażenie:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierii technicznej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę, o numerze ewidencji geodezyjnej 116/2 w ciągu ul. Świerczewskiego.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,

2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu **9.KD.L**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 21/12,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 22/2,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 22/1,
   d) część terenu o numerze ewidencyjnym 21/1,
   e) część terenu o numerze ewidencyjnym 21/4,
   f) część terenu o numerze ewidencyjnym 21/10.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej.

7. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:
1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
2) planowane działania: budowa drogi,
3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:
1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

§ 18. 1. Na terenie o powierzchni **0.1484 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **10.KD.D**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga publiczna klasy dojazdowej**.

3. Parametry i wyposażenie:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) sieć: wodociągowa, gazowa, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym,
   b) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   c) projektowana sieć telekomunikacyjna kablowa,
   d) dopuszcza się prowadzenie sieci cieplnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę lokalną oznaczoną w planie symbolem **9.KD.L** do ul. Świerczewskiego i drogę lokalną o symbolu **8.KD.L** w ciągu ul. Wiejskiej.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; obszary włączone do terenu **10.KD.D**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 22/2,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 213/22.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: wzdłuż zachodniej granicy pasa drogowego należy nasadzić pojedynczy szpaler drzew. Nasadzenie należy dokonać przy użyciu gatunków obecnie istniejących lub rodzimych liściastych gatunków drzew np. lipa, dąb, klon, jesion, wiąz, jarząb.

7. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
2) planowane działania: budowa drogi,
3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

§ 19. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **11.E**, o powierzchni **0,0204 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie: **teren stacji transformatorowej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 50%,

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu o numerze ewidencyjnym 101,
2) po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających, jak na rysunku planu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dostępność drogowa: od drogi lokalnej, oznaczonej w planie symbolem **8.KD.L**.
2) projektowana stacja transformatorowa 15 kV, zasilana elektroenergetyczną linią kablową 15 kV.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

§ 20. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **12.KPS**, o powierzchni **0.0064 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren przepompowni ścieków sanitarnych**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%,
3) maksymalna wysokość zabudowy: 1,5 m,

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu o numerze ewidencyjnym 20,
2) po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających, jak na rysunku planu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dostępność drogowa: dojazd od drogi, oznaczonej w planie symbolem **8.KD.L**,
2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze, oznaczonej w planie symbolem **8.KD.L**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje nasadzenie zieleni zimozielonej wzdłuż granicy działki.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń:

1) planowane działania: realizacja przepompowni ścieków sanitarnych,
2) oczekiwane rezultaty: zapewnienie mieszkańcom osiedla prawidłowej obsługi urządzeń inżynierii technicznej.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

§ 21. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **13.KPS**, o powierzchni **0.0065 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren przepompowni ścieków sanitarnych**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%,
3) maksymalna wysokość zabudowy: 1,5 m,

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu o numerze ewidencyjnym 18 i 19/3,
2) po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających, jak na rysunku planu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: dojazd od drogi, oznaczonej w planie symbolem **6.KD.D**,
2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze, oznaczonej w planie symbolem **6.KD.D**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje nasadzenie zieleni zimozielonej wzdłuż granicy działki.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń:

1) planowane działania: realizacja przepompowni ścieków sanitarnych,
2) oczekiwane rezultaty: zapewnienie mieszkańcom osiedla prawidłowej obsługi urządzeń inżynierii technicznej.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady

Ewa Halicka