UCHWAŁA NR LXX/662/2010
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia 27 maja 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu leżącego w obrębie geodezyjnym Zastań 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 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 1240) Rada Miejska w Wolinie uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XL/419/06 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 października 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu leżącego w obrębie geodezyjnym Zastań po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętego uchwałą nr XL/418/06 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 października 2006 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Zastań dla działek nr 29/1, 30, 31/1, 195/1, 195/2, 195/3, 195/4, część dz. nr 195/39 i 49 o powierzchni 14,803 ha, zwany dalej planem miejscowym.

2. Przedmiotem planu jest zabudowa rekreacyjna z usługami oraz pełna infrastruktura techniczna obsługująca obszar planu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1 000,
2) załącznik graficzny nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin,
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

4. Plan miejscowy określa:

1) przeznaczenie terenu 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, i wskaźniki intensywności zabudowy,
7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
10) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2.1. Ustalenia planu miejscowego składają się z:
1) ustaleń ogólnych,
2) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów elementarnych,
3) przepisów końcowych,

2. Dla każdego terenu elementarnego sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:
1) przeznaczenie terenu,
2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy,
3) zasady i warunki podziału nieruchomości,
4) ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
5) ustalenia komunikacyjne,
6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów nie wymagających kompletu ustaleń określono wyłącznie ustalenia wymagane potrzebami tych terenów.

4. Ilekroć w planie miejscowym używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:
1) wysokość zabudowy – maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych, nie licząc kominów, masztów, urządzeń technicznych itp.;
2) obowiązująca linia zabudowy – to linia, zgodnie z którą należy lokalizować zabudowę. Wycofanie zabudowy w głąb działki lub wysunięcie poza nią jest niedopuszczalne. W zabudowie wolnostojącej dopuszcza się realizację przedsionków, schodków itp. z wysunięciem przed tę linię, zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich obiektów kubaturowych jest niedopuszczalna. Warunek nie dotyczy podziemnych części budynku, przyłączy technicznych, elementów drogowych,
4) ilości kondygnacji – rozumie się przez to ilość wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektu, łącznie z kondygnacjami usytuowanymi na poddaszu;
5) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to procentowy udział terenów zieleni niskiej, średniej i wysokiej w ogólnej powierzchni terenu elementarnego.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 3. Na obszarze planu miejscowego wydziela się następujące tereny elementarne, oznaczone niżej opisanymi symbolami:
1) tereny zabudowy rekreacyjnej –**UT**
2) tereny zabudowy rekreacyjnej z usługami – **UT/U**
3) tereny dróg wewnętrznych - **KD**
4) tereny dróg publicznych klas dojazdowych – **KDD,**
5) wydzielenie terenu pod trójkąt widoczności – **KDW1A**,
6) tereny lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV.– **EE**,
7) teren użytków zielonych – **RZ**
8) teren zieleni naturalnej - **Zn**

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

1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:
1) kształtowanie zabudowy rekreacyjnej i usługowej przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z charakteru miejscowości,
2) dopuszcza się stosowanie kolorystyki zabudowy kubaturowej w tonacjach jasnych, pastelowych, stosowanie materiałów pochodzenia naturalnego typu drewno, kamień, cegła licowa ceramiczna, klinkier, dachówka ceramiczna i ceramiczno-pochodna,
3) nie dopuszcza się umieszczania tablic i obiektów reklamowych wolnostojących na terenie objętym planem miejscowym,
4) ograniczenia wysokości ogrodzeń: minimalnej 1,2 m, maksymalnej do 1,6 m, zakaz budowy pełnych ogrodzeń posesji oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych we frontowej części działki,
5) wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych zieleni izolacyjnej w celu stworzenia ładu przestrzennego,
6) zakaz zagospodarowania obiektami tymczasowymi,

2. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości ustala się:
1) dopuszczenie łączenia działek na terenach projektowanych z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych,
2) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.
3) minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą terenów dojazdów wewnętrznych oraz wydzieleń pod urządzenia i obiekty techniczne.

3. W zakresie tymczasowego użytkowania terenu ustala się:

Do czasu realizacji inwestycji zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 5. 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) obszar planu znajduje się w granicach obszaru zaproponowanego do objęcia ochroną w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego ZPK – II Jezioro Koprowo,
4) na obszarze planu miejscowego obowiązuje zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego i zabytków:
Na terenie objętym planem stanowiska archeologiczne nie występują.

§ 7. Plan wyznacza drogi wewnętrzne jako obszary przeznaczone na cele publiczne .

§ 8. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.

1. Powiązania zewnętrzne układu komunikacyjnego ulicznego odbywa się poprzez nowoprojektowane drogi wewnętrzne z podłączeniem do istniejącej drogi gminnej.
2. Ustalenia parkingowe dla obszaru planu - obowiązuje parkowanie w granicach własnej działki. Dla zabudowy rekreacyjnej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny, dla zabudowy rekreacyjnej z usługami minimum 3 miejsca parkingowe na 1 lokal usługowy, dla usług gastronomicznych – 1 miejsce parkingowe na 5 miejsc konsumpcyjnych.

§ 9. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie z istniejącego wodociągu wiejskiego zlokalizowanego poza obszarem planu projektowaną siecią rozdzielczą;
2) ustala się parametry nowoprojektowanych sieci – ∅ 35 ÷ 100 mm, prowadzonych w liniach rozgraniczenia dróg i ulic oraz w wydzielonych pasach technicznych,
3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej,
4) lokalizację nowych studni publicznych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych, zgodnie z odrębnymi przepisami, w pasie drogowym, poprzedzoną 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 planu. Dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w liniach rozgraniczających dróg.
2) ustala się parametry nowoprojektowanych sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej – ∅ do 200 mm, prowadzonych w liniach rozgraniczenia dróg i ulic oraz w wydzielonych pasach technicznych,

3) na okres przejściowy do czasu realizacji zbiorowego systemu kanalizacyjnego dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych

3. W zakresie odprowadzania wód deszczowych:

1) ustala się odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej kanalizacji deszczowej; zaleca się wykorzystywane do celów gospodarczych, zagospodarowywane w postaci studni chłonnych, zbiorników „małej retencji", oczek wodnych, przepuszczalnych nawierzchni dróg i parkingów.
2) ustala się parametry nowoprojektowanych sieci – ∅ 200 ÷ 600 mm, prowadzonych w liniach rozgraniczenia dróg i ulic oraz w wydzielonych pasach technicznych,
3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych na własny teren.

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

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zasilanie obszaru opracowania z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV typu miejskiego. Projektowaną stację zasilić liniami kablowymi średniego napięcia – 15 kV,
b) Projektowane zasilanie kablowe średniego i niskiego napięcia lokalizować w pasie zieleni, w chodnikach i w ciągach pieszych,
c) budowa oświetlenia ulicznego we wszystkich ciągach komunikacyjnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) docelowo zasilanie obiektów na obszarze opracowania gazem przewodowym średniego ciśnienia po doprowadzeniu gazu do miejscowości,
2) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią średniego ciśnienia – ∅ 32 ÷125 mm,
3) dopuszcza się w przypadkach indywidualnych stosowanie gazu bezprzewodowego,
4) projektowaną sieć rozdzielczą lokalizować w liniach rozgraniczenia dróg i ulic oraz w projektowanych pasach technicznych;

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualny system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

1) obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze opracowania z istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej poza obszarem planu.
2) sieć abonencką wykonać jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej, prowadzonej w liniach rozgraniczenia dróg.

9. W zakresie ochrony przed powodzią:

1) część obszaru objętego planem położona wzdłuż jeziora Koprowo zagrożona powodzią,
2) obszar zagrożenia powodzią stanowią tereny o rzędnych poniżej 1,24 m n.p.m. (Hp=1%),
3) ustala się nakaz podniesienia rzędnej terenu przeznaczonego pod zabudowę lub wyniesienie poziomu parteru oraz korony dróg do rzędnej +1,5 m n.p.m.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 10. Ustalenia dla terenów zabudowy:

1. Ustalenia dla terenu o symbolu UT-1 o powierzchni 1,18 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy rekreacyjnej.
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) budynki wolnostojące niepodpiwniczone, b) dopuszcza się wolnostojący obiekt garażowy i gospodarczy, c) wysokość zabudowy do 9,5 m, do 2 kondygnacji użytkowych (druga kondygnacja w dachu), obiekty niemieszkalne – 1 kondygnacja, do 6,0 m wysokości ze stromym dachem, d) dachy strome, regularne o nachyleniu połaci dachowej od 30 ^{o} do 45 ^{o}, e) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki, f) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, g) z uwagi na ochronę przeciwpowodziową rzędną posadowienia poziomu parteru ustala się na minimum 1,5 m n.p.m,
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) min. powierzchnia działek 1000 m^2 i szerokości frontu min. 25 m, b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80 ^{o} do 90 ^{o}.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego	a) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki.
5)	Ustalenia komunikacyjne	a) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust. 2 niniejszej uchwały, b) wjazd na teren z drogi wewnętrznej o symbolu KD-2.
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 9 niniejszej uchwały.

2. Ustalenia dla terenu o symbolu UT- 2 o powierzchni 1,08 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy rekreacyjnej.
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) budynki wolnostojące z dopuszczeniem podpiwniczenia, b) dopuszcza się wolnostojący obiekt garażowy i gospodarczy, c) wysokość zabudowy do 9,5 m, do 2 kondygnacji użytkowych (druga kondygnacja w dachu), obiekty niemieszkalne – 1 kondygnacja, do 6,0 m wysokości ze stromym dachem, d) dachy strome, regularne o nachyleniu połaci dachowej od 30 ^{o} do 45 ^{o}, e) powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni działki, f) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, g) z uwagi na ochronę przeciwpowodziową rzędną posadowienia poziomu parteru ustala się na minimum 1,5 m n.p.m,
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) min. powierzchnia działek 1000 m^2 i szerokości frontu min. 25 m, b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80 ^{o} do 90 ^{o}.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70 % powierzchni działki.
5)	Ustalenia komunikacyjne	a) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust. 2 niniejszej uchwały, b) wjazd na teren z drogi wewnętrznej o symbolu KD-2.
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 9 niniejszej uchwały.

3. Ustalenia dla terenu o symbolu UT- 3 o powierzchni 1,67 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy rekreacyjnej.
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) budynki wolnostojące niepodpiwniczone, b) dopuszcza się wolnostojący obiekt garażowy i gospodarczy, c) wysokość zabudowy do 9,5 m, do 2 kondygnacji użytkowych (druga kondygnacja w dachu), obiekty niemieszkalne – 1 kondygnacja, do 6,0 m wysokości ze stromym dachem, d) dachy strome, regularne o nachyleniu połaci dachowej od 30 ^{o} do 45 ^{o}, e) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki, f) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, g) z uwagi na ochronę przeciwpowodziową rzędną posadowienia poziomu parteru ustala się na minimum 1,5 m n.p.m,
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) min. powierzchnia działek 1000 m^2 i szerokości frontu min. 25 m, b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80 ^{o} do 90 ^{o}.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki.
5)	Ustalenia komunikacyjne	a) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust. 2 niniejszej uchwały, b) wjazd na teren z dróg wewnętrznych o symbolu KD-1, KD-4 oraz drogi gminnej o symbolu KDD,
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 9 niniejszej uchwały.

4. Ustalenia dla terenu o symbolu UT- 4 o powierzchni 1,3ha:

1)	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy rekreacyjnej
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) budynki wolnostojące niepodpiwniczone, b) dopuszcza się wolnostojący obiekt garażowy i gospodarczy, c) wysokość zabudowy do do 9,5 m, do 2 kondygnacji użytkowych (druga kondygnacja w dachu), obiekty niemieszkalne – 1 kondygnacja, do 6,0 m wysokości ze stromym dachem, d) dachy strome, regularne o nachyleniu połaci dachowej od 30 ^{o} do 45 ^{o}, e) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki, f) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu. g) z uwagi na ochronę przeciwpowodziową rzędną posadowienia poziomu parteru ustala się na minimum 1,5 m n.p.m,
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) min. powierzchnia działek 1000 m^2 i szerokości frontu min. 25 m, b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80 ^{o} do 90 ^{o}.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki.
5)	Ustalenia komunikacyjne	a) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust. 2 niniejszej uchwały, b) wjazd na teren z dróg o symbolu KD-1, KD-2, KD-3 oraz drogi gminnej o symbolu KDD,
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 9 niniejszej uchwały.

5. Ustalenia dla terenu o symbolu UT- 5 o powierzchni 2,03 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy rekreacyjnej.
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) budynki wolnostojące z dopuszczeniem podpiwniczenia, b) dopuszcza się wolnostojący obiekt garażowy i gospodarczy, c) wysokość zabudowy do 9,5 m, do 2 kondygnacji użytkowych (druga kondygnacja w dachu), obiekty niemieszkalne – 1 kondygnacja, do 6,0 m wysokości ze stromym dachem, d) dachy strome, regularne o nachyleniu połaci dachowej od 30 ^{o} do 45 ^{o}, e) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki, f) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) min. powierzchnia działek 1000 m^2 i szerokości frontu min. 25 m, b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80 ^{o} do 90 ^{o}.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki.
5)	Ustalenia komunikacyjne	a) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust. 2 niniejszej uchwały, b) wjazd na teren z dróg wewnętrznych o symbolu KD-1, KD-4 oraz drogi gminnej o symbolu KDD,
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 9 niniejszej uchwały.

6. Ustalenia dla terenu o symbolu UT- 6 o powierzchni 1,55 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy rekreacyjnej.
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) budynki wolnostojące z dopuszczeniem podpiwniczenia, b) dopuszcza się wolnostojący obiekt garażowy i gospodarczy, c) wysokość zabudowy do 9,5 m, do 2 kondygnacji użytkowych (druga kondygnacja w dachu), obiekty niemieszkalne – 1 kondygnacja, do 6,0 m wysokości ze stromym dachem, d) dachy strome, regularne o nachyleniu połaci dachowej od 30 ^{o} do 45 ^{o}, e) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki, f) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) min. powierzchnia działek 1000 m^2 i szerokości frontu min. 25 m, b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80 ^{o} do 90 ^{o}.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki.
5)	Ustalenia komunikacyjne	a) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust. 2 niniejszej uchwały, b) wjazd na teren z dróg wewnętrznych o symbolu KD-1 i KD-2, KD-3 oraz drogi gminnej o symbolu KDD,
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 9 niniejszej uchwały.

7. Ustalenia dla terenu o symbolu UT- 7 o powierzchni 0,41 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy rekreacyjnej.
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) budynki wolnostojące z dopuszczeniem podpiwniczenia, b) dopuszcza się wolnostojący obiekt garażowy i gospodarczy, c) wysokość zabudowy do 9,5 m, do 2 kondygnacji użytkowych (druga kondygnacja w dachu), obiekty niemieszkalne – 1 kondygnacja, do 6,0 m wysokości ze stromym dachem, d) dachy regularne o nachyleniu połaci dachowej od 30 ^{o} do 45 ^{o}, dopuszcza się dachy wielospadowe, e) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki. f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) utrzymuje się istniejący podział geodezyjny działek
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki,
5)	Ustalenia komunikacyjne	a) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust. 2 niniejszej uchwały, b) wjazd na teren z drogi wewnętrznej o symbolu KD-2 oraz drogi gminnej o symbolu KDD,
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 9 niniejszej uchwały.

8. Ustalenia dla terenu o symbolu UT/U- 8 o powierzchni 0,4 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy rekreacyjnej z usługami,
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) budynki wolnostojące z dopuszczeniem podpiwniczenia, b) lokale usługowe należy realizować jako wbudowane, c) dopuszcza się wolnostojący obiekt garażowy i gospodarczy, d) wysokość zabudowy do 12 m, do 3 kondygnacji użytkowych (trzecia kondygnacja w dachu), obiekty niemieszkalne – 1 kondygnacja, do 6,0 m wysokości ze stromym dachem, e) dachy regularne o nachyleniu połaci dachowej od 30 ^{o} do 45 ^{o}, dopuszcza się dachy wielospadowe, f) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki. g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) min. powierzchnia działek 1000 m^2, b) szerokości frontu min. 25 m, parametr ten nie ma zastosowania przy działkach narożnych, c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80 ^{o} do 90 ^{o}.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki,
5)	Ustalenia komunikacyjne	a) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust. 2 niniejszej uchwały, b) wjazd na teren z drogi wewnętrznej o symbolu KD-1 oraz drogi gminnej o symbolu KDD,
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 9 niniejszej uchwały.

9. Ustalenia dla terenu o symbolu UT/U- 9 o powierzchni 0,39 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy rekreacyjnej z usługami,
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) budynki wolnostojące z dopuszczeniem podpiwniczenia, b) lokale usługowe należy realizować jako wbudowane, c) zakaz zagospodarowania obiektami tymczasowymi, d) dopuszcza się wolnostojący obiekt garażowy i gospodarczy, e) wysokość zabudowy do 12 m, do 3 kondygnacji użytkowych (trzecia kondygnacja w dachu), obiekty niemieszkalne – 1 kondygnacja, do 6,0 m wysokości ze stromym dachem, f) dachy regularne o nachyleniu połaci dachowej od 30 ^{o} do 45 ^{o}, dopuszcza się dachy wielospadowe, g) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki. h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) min. powierzchnia działek 1000 m^2, b) szerokości frontu min. 25 m, parametr ten nie ma zastosowania przy działkach narożnych, c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80 ^{o} do 90 ^{o}.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki,
5)	Ustalenia komunikacyjne	a) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust. 2 niniejszej uchwały, b) wjazd na teren z dróg wewnętrznych o symbolu KD-1 i KD-2 oraz drogi gminnej o symbolu KDD o symbolu KDD o symbolu KDD,
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 9 niniejszej uchwały.

10. Ustalenia dla terenu o symbolu UT-10 o powierzchni 1,95 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy rekreacyjnej.
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) budynki wolnostojące niepodpiwniczone, b) dopuszcza się wolnostojący obiekt garażowy i gospodarczy, c) wysokość zabudowy do 9,5 m, do 2 kondygnacji użytkowych (druga kondygnacja w dachu), obiekty niemieszkalne – 1 kondygnacja, do 6,0 m wysokości ze stromym dachem, d) dachy strome, regularne o nachyleniu połaci dachowej od 30 ^{o} do 45 ^{o}, e) powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni działki, f) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu. g) z uwagi na ochronę przeciwpowodziową rzędną posadowienia poziomu parteru ustala się na minimum 1,5 m n.p.m,
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) min. powierzchnia działek 1000 m^2 i szerokości frontu min. 25 m, b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80 ^{o} do 90 ^{o}.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70 % powierzchni działki.
5)	Ustalenia komunikacyjne	a) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust. 2 niniejszej uchwały, b) wjazd na teren z dróg wewnętrznych o symbolu KD-5 i KD-6 oraz drogi gminnej o symbolu KDD,
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 9 niniejszej uchwały.

11. Teren o symbolu 8 EE o powierzchni 0,005 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy rozdzielni sieciowej średniego napięcia.
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV, b) wysokość zabudowy do 4,0 m – 1 kondygnacja użytkowa, c) dach stromy o nachyleniu połaci dachowej od 25 ^{o} do 40 ^{o} , d) dopuszcza się zabudowę na granicy z terenem 9 UT/U e) dopuszcza się stację kontenerową.
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) Zakaz podziału terenu.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	a) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej niskiej i średniowysokiej w formie żywopłotu. Od strony terenu symbolu 9UT zieleń izolacyjna obowiązkowa, b) na terenie nie występują obszary chronione w zakresie ochrony środowiska kulturowego.
5)	Ustalenia komunikacyjne	a) Wjazd na teren z drogi wewnętrznej o symbolu KD -2
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) Zasilanie linią kablową średniego napięcia.

12. Ustalenia dla terenu o symbolu RZ – powierzchnia 0,28 ha

1)	przeznaczenie terenu	a) teren użytków zielonych
2)	zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	a) utrzymuje się funkcję rolną jako kontynuację dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania, b) zakaz zabudowy,
3)	zasady obsługi komunikacyjnej	a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej KD -7.

13. Ustalenia dla terenu o symbolu ZN – powierzchnia 0,26 ha

	przeznaczenie terenu	a) teren zieleni naturalnej
	zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	a) zakaz zabudowy, b) należy bezwzględnie wyłączyć z jakiegokolwiek zagospodarowania i zabudowy kubaturowej fragment strefy brzegowej i misy jeziora Koprowo w formie nieużytku, lasu olszowego (LsV) oraz zadrzewień i pastwiska (Lz-PsV) wchodzących w skład działki 195/39
	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	a) zachowanie zieleni naturalnej, będącej swojego rodzaju barierą ochronną dla szuwaru trzcinowego i jeziora Koprowo. Ols jest również siedliskiem bytowania chronionych taksonów ptaków.

§ 11. Tereny komunikacji.

1. Teren symbolu **KD-1, KD-2** - tereny dróg wewnętrznych.

Powierzchnie: KD-1- 0,36 ha, KD-2 – 0,56 ha,

1)	Przeznaczenie terenu	Droga wewnętrzna
2)	Ustalenia komunikacyjne	a) droga projektowana zgodnie z rysunkiem planu, b) szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10 m: c) c) nawierzchnia utwardzona.
3)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) w liniach rozgraniczających dróg przebiegają projektowane sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. b) z uwagi na zagrożenie powodziową na częściach dróg o symbolach KD-1, KD-2 i KD-5 ustala się wysokość rzędnej korony na wysokości 1.5 m n.p.m.,
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	a) dopuszcza się nasadzenia drzew, z zachowaniem zasady jednorodności gatunku w granicach jednej drogi,

2. Teren symbolu**, KD-3,KD-4, KD-5**, **KD-6**- tereny dróg wewnętrznych, kolejno o powierzchni: KD-3 – 0,09 ha, KD-4 – 0,09 ha, KD-5 – 0,21 ha, KD-6 – 0,07 ha.

1)	Przeznaczenie terenu	Droga wewnętrzna
2)	Ustalenia komunikacyjne	a) droga projektowana zgodnie z rysunkiem planu, b) szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8 m: c) nawierzchnia utwardzona.
3)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) w liniach rozgraniczających dróg przebiegają istniejące sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	a)dopuszcza się nasadzenia drzew, z zachowaniem zasady jednorodności gatunku w granicach jednej drogi,

3. Teren symbolu **KD-7**- teren drogi wewnętrznej o powierzchni: 0,02 ha,

1)	Przeznaczenie terenu	Droga wewnętrzna
2)	Ustalenia komunikacyjne	a) droga projektowana zgodnie z rysunkiem planu, b)szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5m:
3)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	a)dopuszcza się nasadzenia drzew, z zachowaniem zasady jednorodności gatunku w granicach jednej drogi,

4. Teren symbolu**, KDD** droga dojazdowa, (gminna) o powierzchni 0,7908 ha

1)	Przeznaczenie terenu	Droga dojazdowa
2)	Ustalenia komunikacyjne	a) droga istniejąca zgodnie z rysunkiem planu, b) szerokości w liniach rozgraniczających minimum 12m: c) nawierzchnia utwardzona.
3)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) w liniach rozgraniczających dróg przebiegają projektowane sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	a) dopuszcza się nasadzenia bądź uzupełnienia drzew, z zachowaniem zasady jednorodności gatunku w granicach jednej drogi,

4. Teren symbolu **KDW1A** – wydzielenie terenu pod trójkąt widoczności o powierzchni 0,003 ha. Dopuszcza się lokalizację chodnika i jezdni.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 12.1. 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:

1) gruntów rolnych klasy III - 7,28 ha,
2) gruntów rolnych klasy IV – 4,0 ha;
3) gruntów rolnych klasy V – 0.7 ha;
4) gruntów rolnych klasy PsIV – 1,52 ha
5) gruntów rolnych klasy PsV– 1,3236 ha

Teren uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów klasy III decyzją GZtr.057 – 602 – 424/09 z 30.12.2009 r. roku Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

§ 13.1. 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 przestrzennym, w wysokości:

1) tereny zabudowy o symbolach: **UT i UT/U** - 30%
2) pozostałe tereny - 0%.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 15. 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