UCHWAŁA Nr LXX/663/10
Rady Miejskiej Wolin
z dnia 27 maja 2010r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym **Kołczewo**

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 IX/39/07 z dnia 28 marca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, 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 terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni **3,8721 ha**, którego granice ustala rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

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

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

1) **UT** – tereny zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej,
2) **ZL** – tereny zieleni leśnej,
3) **W** – tereny wód – rów melioracyjny,
4) **KD.Z** – droga zbiorcza,
5) **KDW** – droga wewnętrzna.

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) oznaczenia liniowe przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej,
4) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego,
5) symbole literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych.

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 35°,
2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,
3) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych,
4) **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 obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu,
2) projekty typowe dopuszcza się pod warunkiem zharmonizowania obiektu z zabudową lokalną,

3) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych z wykorzystaniem materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla miejscowej zabudowy, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych,
4) zakaz wznoszenia zabudowy szeregowej,
5) nakazuje się zadarnianie wszystkich skarp celem przeciwdziałania erozji,
6) nakaz wbudowania obiektów w ukształtowanie terenu, z uwzględnieniem zasady sytuowania budynków w stosunku do istniejącej rzeźby terenu dłuższym bokiem i kalenicą wzdłuż warstwic.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty chronione.

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 w sąsiedztwie obszaru cennego przyrodniczo **OC-6 Jezioro** Kołczewo zakazuje się:
1) podejmowania działań powodujących duże wahania wód podziemnych, mogących mieć negatywny wpływ na warunki abiotyczne w granicach siedlisk przyrodniczych strefy brzegowej Jeziora Kołczewo,
2) sztucznego umocnienia linii brzegowej oraz związanego z tym usuwania zbiorowisk roślinności zielnej oraz drzewiasto-krzewiastej,
3) zanieczyszczenia i eutrofizacji wód Jeziora Kołczewo w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych,
4) fragmentacji siedlisk przyrodniczych strefy brzegowej poza granicami wyznaczonych działek, poprzez wygradzanie,
5) budowy kompleksów turystycznych, dopuszczania nadmiernego ruchu turystycznego, szczególnie biwakowania w sąsiedztwie linii brzegowej Jeziora Kołczewo,
6) introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych,
7) na obszarze opracowania zabronione są działania mogące w sposób znaczący pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar **Natura 2000 „Wolin i Uznam" PLH 320019**.

2. Ze względu na położenie obszaru planu w sąsiedztwie obszaru cennego przyrodniczo **OC-6 Jezioro Kołczewo**, dla terenów elementarnych, oznaczonych w planie symbolami: **1.ZL**, **2.UT**, **6.ZL** obowiązują następujące warunki ochrony środowiska i przyrody:

1) w celu utrzymania bioróżnorodności faunistycznej terenu, obowiązuje zakaz działań inwestycyjnych naruszających stosunki gruntowo-wodne strefy brzegowej,
2) zarówno linia brzegowa jak też zasoby szaty roślinnej muszą być zachowane w stanie naturalnym,
3) ustala się zakaz zmiany użytkowania terenu (według przepisów szczegółowych planu), w tym osuszania i wyrównywania,
4) zakaz przeprowadzania prac zmieniających naturalne ukształtowanie powierzchni ziemi,
5) zakaz budowania pomostów w celu uprawiania sportów motorowodnych,
6) dopuszcza się lokalizację pomostów widokowych.

3. Ze względu na położenie terenu objętego opracowaniem planu w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 – wyspa Wolin oraz jego strefy ochronnej C, obowiązują ustalenia warunków hydrogeologicznych ochrony wyżej wymienionego zbiornika zgodnie z decyzją Ministra Środowiska DG/kdh/ED/489-6274/2000 z dnia 05.01.2001 r.

4. Sieci inżynieryjne należy prowadzić w sposób nie naruszający systemów korzeniowych drzew.

5. Ustala się nakaz zachowania dostępu publicznego do wód otwartych Jeziora Kołczewo, wzdłuż linii brzegowej na warunkach określonych według przepisów szczegółowych.

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 zewnętrznym zapewni: droga powiatowa nr 0005Z Kołczewo-Unin, oznaczona w planie symbolem **10.KD.Z**.

2. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów dróg jak kosze na śmieci, ławki, lampy i inne obiekty małej architektury pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi, nie powodowaniem graniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

3. Realizacja każdego nowego obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

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

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8. 1. Linie rozgraniczające ulic, dróg osiedlowych i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których 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 projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 80÷110 mm zasilanej i istniejącej sieci wodociągowej o średnicy 80 i 100 mm w Kołczewie,
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 projektowaną kanalizacją sanitarną o średnicy 0,2 m, w drodze oznaczonej w planie symbolem **8.KDW** do projektowanej przepompowni ścieków zlokalizowanej w terenie **3.UT** i dalej rurociągiem tłocznym do istniejącej kanalizacji sanitarnej w Kołczewie.

4. Odprowadzenie wód opadowych:

1) projektowaną kanalizacją deszczową o średnicy 0,3m do rowu melioracyjnego,
2) wody opadowe przed zrzutem do rowu melioracyjnego wymagają oczyszczenia. poprzez urządzenia podczyszczające lub bezpośrednio do gruntu pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;

5. 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) zakaz instalowania lokalnych instalacji grzewczych na paliwa stałe. Ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła.

6. Zaopatrzenie w gaz: z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy 32÷100 mm zasilanej z projektowanego gazociągu średniego ciśnienia doprowadzonego do Kołczewa.

7. Elektroenergetyka:

1) zasilanie w energię z istniejących napowietrznych i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 0,4 kV zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu,
2) w obszarze objętym planem zasilanie elektroenergetyczną linią kablową 0,4 kV.

8. Obsługa telekomunikacyjna z istniejących poza obszarem planu i projektowanych rozdzielczych linii kablowych.

9. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów: przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, a następnie wywożenie ich na gminne składowisko odpadów stałych.

10. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa średniego ciśnienia 32 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekową 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

DZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.ZL**, o powierzchni **0,0639 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie: **teren istniejącej zieleni leśnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **8.KDW** do drogi powiatowej o symbolu **10.KD.Z**,
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania.

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

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

9. 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%.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w celu umożliwienia wykonywania uprawnień do powszechnego korzystania z wód ustala się zakaz grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.UT**, o powierzchni **0,7671 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 80%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
6) kształt dachu stromy:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
   b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
   c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 12,0.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: teren działek oznaczonych ewidencyjnie nr 412/1 i 413,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,

3) szerokość frontu działki, minimalna 30,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70° do 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **8.KDW**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w pasie technicznym o szerokości 6,0 m, według rysunku planu i drodze wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **8.KDW**:
   a) dla pasa technicznego należy ustanowić służebność w celu umożliwienia konserwacji sieci inżynierii technicznej,
   b) na terenie pasa technicznego obowiązuje zakaz nasadzania drzew i krzewów.
4) projektowana sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, rurociąg tłoczny ścieków.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

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

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

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

1) planowane działania: realizacja nowej zabudowy rekreacyjnej,
2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie istniejącego zainwestowania miejscowości.

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:

1) przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów,

2) ze względu na konieczność konserwacji istniejącego rowu melioracyjnego, o numerze ewidencji geodezyjnej 715/2, oznaczonym w planie symbolem **4.W**, w pasie terenu, o szerokości 3,0 m graniczącym od strony południowej z rowem melioracyjnym obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej, dopuszcza się lokalizację sieci inżynieryjnych.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **3.UT**, o powierzchni **0,1454 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
6) kształt dachu stromy:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
   b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
   c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów

i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,

8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 12,0.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: działki o numerach ewidencyjnych: 416 i 743 według rysunku planu,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1454 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna 65,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
5) zakaz wtórnych podziałów scalonej nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **8.KDW**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **8.KDW**,
4) projektowana przepompownia ścieków

6. 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; bądź gatunkami drzew owocowych,
3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,
4) bezwzględnie wyklucza się makroniwelację terenu.

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

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

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

1) planowane działania: realizacja nowej rekreacji indywidualnej,
2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie istniejącego zainwestowania miejscowości.

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:

1) przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów

2) ze względu na konieczność konserwacji istniejącego rowu melioracyjnego, o numerze ewidencji geodezyjnej 715/1, oznaczonym w planie symbolem **5.W**, w pasie terenu, o szerokości 3,0 m graniczącym od strony południowej z rowem melioracyjnym obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej, dopuszcza się lokalizację sieci inżynieryjnych.

§ 12. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **4.W**, o powierzchni **0,1730 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 5.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wód otwartych – rów melioracyjny**.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału.

4. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **8.KD.W**,

2) wody deszczowe odprowadzane do rowu melioracyjnego należy podczyścić.

5. 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%.

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **5.W**, o powierzchni **0,1047 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 5.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wód otwartych – rów melioracyjny**.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału.

4. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **8.KD.W**,

2) wody deszczowe odprowadzane do rowu melioracyjnego należy podczyścić.

5. 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%.

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **6.ZL**, o powierzchni **0,8328 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu: **teren istniejącej zieleni leśnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **8.KDW**,

2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,

2) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania.

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

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

9. 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%.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w celu umożliwienia wykonywania uprawnień do powszechnego korzystania z wód ustala się zakaz grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **7.UT**, o powierzchni **1,1858 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 80%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
6) kształt dachu stromy:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,

b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,

7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 12,0.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: teren działki oznaczonej ewidencyjnie nr 417,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna 30,0 m, przy placu do zawracania dopuszcza się szerokość frontu działki w wielkości 6,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **8.KDW**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolami **8.KDW** i **9.KDW**.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

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

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

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

1) planowane działania: realizacja nowej zabudowy rekreacyjnej,
2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie istniejącego zainwestowania miejscowości.

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:

1) przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów
2) ze względu na konieczność konserwacji istniejącego rowu melioracyjnego, o numerze ewidencji geodezyjnej 715/1, oznaczonym w planie symbolem **5.W**, w pasie terenu, o szerokości 3,0 m graniczącym od strony południowej z rowem melioracyjnym obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej, dopuszcza się lokalizację sieci inżynieryjnych.

§ 16. 1. Na terenie o powierzchni **0,2429 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **8.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 32÷100 mm,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 m ÷ 0,3 m,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80÷110 mm,
   e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m,
   f) projektowana linia kablowa telekomunikacyjna .

4. Powiązania z układem zewnętrznym: z istniejącego zjazdu poprzez drogę zbiorczą, oznaczoną w planie symbolem **10.KD.Z**.

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.KDW**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 743,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 413,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 416,
   d) część terenu o numerze ewidencyjnym 417.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych. Nasadzenie należy dokonywać 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: modernizacja istniejącej 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 ich otoczeniu.

§ 17. 1. Na terenie o powierzchni **0,0761 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **9.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, z placem do zawracania o wymiarach 14,0 m x 20,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 32m÷100 mm,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 m ÷ 0,3 m,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80÷110 mm,
   e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m,
   f) projektowana linia kablowa telekomunikacyjna.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę wewnętrzną o symbolu **8.KDW** do drogi zbiorczej **10.KD.Z**.

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.KDW**: część terenu o numerze ewidencyjnym 417.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych.

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 ich otoczeniu.

§ 18. 1. Na terenie o powierzchni **0,5225 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym **10.KD.Z**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga klasy zbiorczej kategorii powiatowej**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 16,0 m do 18,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) istniejąca napowietrzna linai teletechniczna do zachowania

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę krajową Nr 102.

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

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych. Nasadzenie należy dokonywać 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: teren nie wymagający przekształceń.

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 ich otoczeniu.

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej V i VI: Ps V, Ps VI, R V o łącznej powierzchni **2,1335 ha**.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 18. 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