UCHWAŁA NR LXX/664/10
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia 27 maja 2010 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie 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. 124) Rada Miejska w Wolinie uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XL/420/06 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Zastań obejmującego działki nr 187, 191/2, 191/1, część działki nr 74, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętego uchwałą nr XL/418/2006 Rady Miejskiej w Wolinie z 20 października 2006 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Zastań, o powierzchni 8,627 ha, zwany dalej planem miejscowym.

2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy rekreacyjnej wraz z usługami towarzyszącymi, zabudową mieszkaniową, obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik graficzny nr 1 i 2 – rysunek planu w skali 1: 1 000;
2) załącznik graficzny nr 3 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin;
3) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
4) załącznik nr 5 - rozstrzygnięcia 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 i gabaryty obiektów;
7) szczegółowe 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 wstępnych;
2) ustaleń ogólnych;
3) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów elementarnych;
4) przepisów końcowych.

2. Dla poszczególnych terenów mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń, które wymieniono w ust. 1.

3. Dla każdego terenu elementarnego z zastrzeżeniem ust. 4. 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.

4. Dla terenów niewymagających kompletu ustaleń wymienionych w ust. 3. określono wyłącznie ustalenia wymagane potrzebami tych terenów.

5. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, poza którą realizacja wszelkich obiektów kubaturowych jest niedopuszczalna. Warunek nie dotyczy podziemnych części budynku, przyłączy technicznych, elementów drogowych;
3) obowiązująca linia zabudowy – linia dla lokalizacji lica bryły budynku o przeznaczeniu podstawowej funkcji terenu. Dopuszcza się max. 1,2 - metrowe przekroczenie obowiązującej linii zabudowy linią zabudowy ganków, ryzalitów lub wykuszy, balkonów;
4) zabudowa usług hotelarskich jest to zabudowa przeznaczona dla turystów typu hotel, pensjonat, motel, schronisko młodzieżowe;

.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
3) tereny dróg wewnętrznych – KD;
4) teren drogi powiatowej – KDp;
5) tereny ciągów pieszych – KKp;
6) tereny lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV, rozdzielni itp. – EE.

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

1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

1) rozwój struktur funkcjonalnych mieszkaniowych i usługowych, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z charakteru zabudowy miejscowości Zastań;
2) dopuszcza się stosowanie kolorystyki zabudowy kubaturowej w tonacjach jasnych, pastelowych, stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego typu drewno, kamień, cegła licowa ceramiczna, klinkier, a jako pokrycia dachowe ustala się stosowanie dachówki ceramicznej i ceramiczno-pochodnej, strzechy;
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 z ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
5) wprowadzanie zieleni izolacyjnej od drogi powiatowej.
6) Do czasu realizacji inwestycji zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.
7) Zakaz zabudowy obiektami tymczasowymi.

2. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości ustala się:

1) dopuszczenie łączenia i dzielenia 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.

§ 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. na obszarze planu miejscowego obowiązuje zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny;
4. w części obszaru objętego planem znajduje się pas techniczny brzegu wewnętrznych wód morskich, dla którego obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz pas ochronny brzegu wód morskich.
5. wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochrona brzegu dopuszczalne jest za zgodą właściwego organu administracji morskiej, który jednocześnie określa warunki takiego wykorzystania, stosowanie do przepisów odrębnych;
6. wszelkie obiekty na obszarze pasa technicznego widoczne z przyległego akwenu, o ile nie są oznakowaniem nawigacyjnym nie mogą przypominać swoją formą, kolorystyką i

charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe tych obiektów nie mogą powodować padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen morski;

7. teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w pasie ochronnym brzegu morskich wód wewnętrznych, wyznaczonym zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie określenia minimalnej i maksymalnej szerokości pasa technicznego i ochronnego oraz sposobu wyznaczenia ich granic. Na tym terenie obowiązują wymogi określone w ustawie o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej administracji morskiej.

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

1. w części obszaru objętego planem występuje stanowisko archeologiczne, dla którego ustalono strefę W III ochrony archeologicznej. W przypadku podejmowania prac ziemnych obowiązuje:
   1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
   2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 7. Plan wyznacza wewnętrzne drogi dojazdowe i ciągi piesze jako obszary przeznaczone na cele niepubliczne.

§ 8. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

1. Powiązania zewnętrzne układu komunikacyjnego drogowego odbywa się poprzez projektowane drogi wewnętrzne o symbolu KD z podłączeniem poprzez zjazdy publiczne do istniejącej drogi powiatowej.

2. Obowiązuje parkowanie w granicach własnej działki przy założeniu:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
   2) dla zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej – min. 1 miejsce parkingowe,
   3) dla zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług:
      - handlu – min. 2 miejsca parkingowe na lokal;
      - zabudowy gastronomicznej – min. 1 miejsce parkingowe na 5 miejsc konsumpcyjnych.

§ 9. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę**:**

1) zaopatrzenie z projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z istniejącego wodociągu grupowego;
2) ustala się parametry nowoprojektowanych sieci – ∅ 35 ÷ 110 mm, prowadzonych w liniach rozgraniczenia dróg;
3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej;
4) lokalizację w pasie drogowym nowych studni publicznych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych,

2. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) odprowadzenie ścieków projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno – tłoczną ze zrzutem ścieków do oczyszczalni w Międzywodziu, znajdującej się poza obszarem objętym granicami 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) ustala się rozdzielczy system odprowadzenia ścieków,

4) na okres przejściowy do czasu realizacji zbiorowego systemu kanalizacyjnego dopuszcza się zbiorników bezodpływowych.

3. W zakresie odprowadzania wód deszczowych:
1) ustala się odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej kanalizacji deszczowej; odbiornik - grunt lub cieśnina Dziwny – wyloty zaopatrzyć w urządzenia podczyszczające;
2) ustala się parametry nowoprojektowanych sieci – ∅ 200 ÷ 600 mm, prowadzonych w liniach rozgraniczenia dróg; zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych dróg;
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, 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:
1) zasilanie obszaru opracowania z projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu miejskiego. Projektowane stacje zasilić przelotowo liniami kablowymi;
2) odcinki istniejących linii napowietrznych, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu – do przebudowy i skablowania;
3) budowa oświetlenia ulicznego we wszystkich ciągach komunikacyjnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
1) docelowo zasilanie obiektów na obszarze planu gazem przewodowym średniego ciśnienia z planowanej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia zlokalizowanej poza obszarem opracowania,
2) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią średniego ciśnienia – ∅ 32 ÷50 mm;
3) dopuszcza się w do czasu gazyfikacji przewodowej stosowanie gazu bezprzewodowego,
4) projektowaną sieć rozdzielczą lokalizować w liniach rozgraniczenia dróg i ulic.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualny system ogrzewania.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:
1) sieć abonencką wykonać jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej, prowadzonej w liniach rozgraniczenia dróg.
2) odcinki istniejących linii napowietrznych, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu – do przebudowy i skablowania.

9. W zakresie ochrony przed powodzią:
1) część obszaru objętego planem położonego wzdłuż cieśniny Dziwna zagrożona jest powodzią. Obszar ten oznaczono na rysunku planu;
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 01 MN, **02 MN o** powierzchni kolejno **0,61 ha, 0,63ha.**

1)	Przeznaczenie terenu	tereny zabudowy mieszkaniowej
2)	a) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca; dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na granicy działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni 800 m^2 dla każdej działki. b) dopuszcza się wolnostojący obiekt garażowy i gospodarczy, c) wysokość zabudowy do 9,5 m, do 2 kondygnacji użytkowych w tym jedna w poddaszu, 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) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) minimalna powierzchnia działek - 800 m^2, b) szerokości frontu min. 25 m, zapis ten nie dotyczy działek narożnych, c) dopuszcza się scalanie działek, d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80^0do 90^0.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki. b) część obszaru znajduje się w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, § 6 niniejszej uchwały;
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 o symbolu KD-01.
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 9 niniejszej uchwały.

2. Ustalenia dla terenu o symbolu 03 UT, 04 UT o powierzchni kolejno **0,75ha, 0,73 ha**

1)	Przeznaczenie terenu	tereny zabudowy rekreacyjnej
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, b) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji podstawowej typu boisko, kort, basen, itp, c) dopuszcza się wolnostojący obiekt garażowy, d) wysokość zabudowy do 9,5 m, do 2 kondygnacji użytkowych w tym jedna w poddaszu, obiekty niemieszkalne – 1 kondygnacja, do 6,0 m wysokości ze stromym dachem, e) dachy strome, regularne o nachyleniu połaci dachowej od 30 ^{o} do 45 ^{o}, f) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki, g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) min. powierzchnia działek 1000 m^2 , b) szerokości frontu min. 30 m, zapis ten nie dotyczy działek narożnych, c) dopuszcza się scalanie działek, d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80^0do 90^0.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki. d) część obszaru znajduje się w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, § 6 niniejszej uchwały;
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 o symbolu KD-01.
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 9 niniejszej uchwały.

3. Ustalenia dla terenu o symbolu 05 UT, 06 UT o powierzchni kolejno 1,48 ha, 1,11 ha.

1)	Przeznaczenie terenu	tereny zabudowy rekreacyjnej
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca b) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji podstawowej typu boisko, kort, basen, itp, c) wysokość zabudowy do 9,5 m, do 2 kondygnacji użytkowych, w tym jedna w poddaszu, obiekty niemieszkalne – do 1 kondygnacji, do 6,0 m wysokości , d) dachy strome, regularne o nachyleniu połaci dachowej od 30^0 do 45^0, e) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki, f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) min. powierzchnia działek 1000 m^2 , b) szerokości frontu min. 30 m, zapis ten nie dotyczy działek narożnych, c) dopuszcza się scalanie działek, d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80^0do 90^0.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki. b) część obszaru O6 UT znajduje się w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, § 6 niniejszej uchwały;
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-02.
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 9 niniejszej uchwały.

4. Ustalenia dla terenu o symbolu **07 MN, 08 MN** o powierzchni kolejno 0,83 ha, 0,76 ha

1)	Przeznaczenie terenu	tereny zabudowy mieszkaniowej
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca; dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na granicy działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni 800 m^2 dla każdej działki. b) wysokość zabudowy do 9,5 m – do 2 kondygnacji użytkowych w tym jedna w poddaszu, obiekty niemieszkalne – 1 kondygnacja, do 6,0 m wysokości ze stromym dachem, c) dachy strome, dwuspadowe, regularne o nachyleniu połaci dachowej od 30 ^{o} do 45 ^{o}, d) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki, e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) minimalna powierzchnia działek - 800 m^2, b) dopuszcza się scalanie działek, c) minimalna szerokość frontu 25 m, d) 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. b) część obszaru znajduje się w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, § 6 niniejszej uchwały;
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-02.
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 9 niniejszej uchwały.

5. Ustalenia dla terenu o symbolu 09 UT – powierzchnia 0,34 ha

1)	Przeznaczenie terenu	tereny zabudowy rekreacyjnej
2)	zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	a) zabudowa usług hotelarskich, b) budynki wolnostojące, c) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, dopuszcza lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w bryle budynku d) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji - do 12,0 m, trzecia kondygnacja w dachu, e) dachy dwu lub wielospadowe - kąt nachylenia głównych połaci od 28^0 do 45°; f) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, g) powierzchnia zabudowy do 30%
3)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	zakaz podziału na działki
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki. b) część obszaru znajduje się w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, § 6 niniejszej uchwały;
c)	zasady obsługi komunikacyjnej	a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-02 oraz z ciągu pieszego KKp-2 według rysunku planu, b) miejsca parkingowe- zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 2 niniejszej uchwały.
d)	zasady obsługi inżynieryjnej	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 9 niniejszej uchwały.

6. Teren o symbolu **EE , powierzchnia** 0,008 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	tereny lokalizacji stacji transformatorowej
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) teren zabudowy rozdzielni sieciowej średniego napięcia 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}, e) dopuszcza się stację kontenerową.
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	zakaz podziału terenu.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego	dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej niskiej i średniowysokiej w formie żywopłotu.
5)	Ustalenia komunikacyjne	wjazd na teren z drogi o symbolu KDp
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zasilanie linią kablową średniego napięcia.

7. Teren o symbolu **KD 01, KD 02** - tereny dróg wewnętrznych o powierzchni kolejno 0,36, 0,47 ha

1)	Przeznaczenie terenu	droga dojazdowa
2)	Ustalenia komunikacyjne	a) droga projektowana zgodnie z rysunkiem planu, b) szerokości w liniach rozgraniczających : KD 01 - 8 m:, KD 02 – 10m. c) nawierzchnia utwardzona, d) w liniach rozgraniczających drogę należy przewidzieć jezdnię o minimalnej szerokości 5 m oraz minimum chodnik po jednej stronie jezdni, e) włączenie do drogi powiatowej jako zjazd publiczny w miejscu istniejącego wjazdu gospodarczego.
3)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego	część obszaru znajduje się w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, § 6 niniejszej uchwały;
4)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	w liniach rozgraniczających drogę dopuszcza się uzbrojenie w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz gazową,
5)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego	dopuszcza się nasadzenia, z zachowaniem zasady jednorodności gatunku w granicach jednej drogi,

8. Teren o symbolu **KKp-1,** – ciąg pieszy **,** o powierzchni kolejno 0,015 ha, 0,22 ha

1)	Przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna
2)	Ustalenia komunikacyjne	a) projektowany ciąg pieszy zgodnie z rysunkiem planu, b) szerokość liniach rozgraniczających max. 5,0 m. c) nawierzchnia utwardzona.
3)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego	część obszaru znajduje się w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, § 6 niniejszej uchwały;
4)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	w liniach rozgraniczających drogę dopuszcza się uzbrojenie w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz gazową,
5)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego	dopuszcza się nasadzenia drzew i krzewów

9. KDp – istniejąca droga powiatowa o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu. Przebieg instalacji infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających. Powierzchna 0,42 ha.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 11. 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) 30 % dla terenu o symbolu **MN, UT;**
2) 0 % dla terenów pozostałych.

§ 12. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 8,1700 ha:

1) klasy III - 4,28 ha;
2) klasy IV – 3,20 ha;
3) klasy V – 0,19 ha;
4) klasy ŁV – 0,50 ha;

w tym za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją Gz.tr.057 – 602 – 563/09 z dnia 22 grudnia 2009 r. 4,2800 ha gruntów rolnych klas III.

§ 13. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, określony dla poszczególnych terenów odrębnie w ustaleniach szczegółowych.

§ 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