UCHWAŁA NR IX/98/11
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia z dnia 25 maja 2011 r

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu leżącego w obrębie Zastań, Chynowo i Rekowo, gmina Wolin.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r., Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 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, Nr 75 poz. 474, Nr 130, poz. 871 **,** Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159) Rada Miejska w Wolinie uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XL/439/06 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 października 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek numer: nr 96 obręb geodezyjny Chynowo, nr 4/2 i część nr 5 obręb geodezyjny Zastań oraz część nr 103 obręb geodezyjny Rekowo, gm. Wolin i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętego uchwałą LXXIX/785/10 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 28 października 2010 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu o powierzchni 5,95 ha, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi oraz infrastrukturą techniczną obsługującą 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 - rozstrzygnięcie 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 i gabaryty obiektów,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania 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 i termin 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, zawartych w rozdziale 1,
2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2,
3) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów elementarnych, zawartych w rozdziale 3,
4) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale 4.

2. Dla poszczególnych terenów mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń, 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 nie wymagających kompletu ustaleń 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 – wysokość liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do kalenicy, bądź zbiegu połaci dachowej, a w przypadku stosowania dachów płaskich – do najwyższego punktu przekrycia dachu;
2) obowiązująca linia zabudowy jest to linia, wzdłuż której należy sytuować obiekty kubaturowe oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych nie będące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy do 1,2 m drobnych elementów integralnie związanych ze strukturą architektoniczną budynku, jak ryzality, schodki, ganki wejściowe, zadaszenia, wykusze, o łącznej powierzchni liczonej po obrysie zewnętrznym do 3 m^2 oraz podziemnych części budynku, przyłączy technicznych, elementów drogowych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy jest to linia, poza którą realizacja wszelkich obiektów kubaturowych jest niedopuszczalna. Warunek nie dotyczy drobnych elementów integralnie związanych ze strukturą architektoniczną budynku, jak ryzality, schodki, ganki wejściowe, zadaszenia, wykusze, itp. o łącznej powierzchni liczonej po obrysie zewnętrznym do 3 m^2, oraz podziemnych części budynku, przyłączy technicznych, elementów drogowych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zabudowa mieszkaniowa; w budynku mogą być zlokalizowane maksymalnie cztery lokale mieszkalne. Wykluczona lokalizacja uciążliwych funkcji produkcyjnych oraz rzemiosła uciążliwego. Dopuszcza się również w parterze lub piwnicy budynku lokalizację garaży lub miejsc postojowych na potrzeby mieszkańców i wynajmujących;
5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji usług komercyjnych towarzyszących typu: zdrowie, handel i gastronomia, drobne nieuciążliwe rzemiosło. Wykluczona lokalizacja uciążliwych funkcji produkcyjnych oraz rzemiosła uciążliwego. Usługi zlokalizowane w parterze budynku. Powierzchnia usług do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
6) dach wysoki – forma dachu budynku, w którym pochylenie połaci wynosi co najmniej 35º;

7) tymczasowe zagospodarowanie terenu – to sposób korzystania z terenu zagospodarowanego w sposób dotychczasowy, do momentu docelowego zainwestowania, zgodnego z funkcją terenu określoną w planie miejscowym.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 3. Na obszarze planu miejscowego wydziela się następujące tereny elementarne, oznaczone niżej opisanymi symbolami:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;
3) teren dróg publicznych klasy lokalnej - KDL
4) tereny dróg wewnętrznych – KDW,
5) tereny ciągów pieszojezdnych – KKp,
6) teren zieleni nieurządzonej - ZL
7) teren lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV – 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, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z charakteru sąsiadujących 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, wiszących i wolnostojących na terenie objętym planem miejscowym,
4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna winna charakteryzować się zwartym obrysem ścian zewnętrznych zamykających się w kwadracie lub prostokącie, dopuszcza się umieszczanie w elewacji wykuszy, balkonów, loggii itp.,
5) ograniczenie wysokości ogrodzeń: minimalnej 1,2 m, maksymalnej do 1,6 m, zakaz budowy pełnych ogrodzeń posesji oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
6) wprowadzanie wzdłuż ciągu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL zieleni izolacyjnej.

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. W zakresie tymczasowego użytkowania terenu ustala się:

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

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska:

1) teren objęty planem zlokalizowany jest na obszarze ostoi ptasiej „Zalew Kamieński i Dziwna" PLB 320011,
2) obszar planu znajduje się w granicach obszaru zaproponowanego do objęcia ochroną w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego ZPK – II Jezioro Koprowo; od południa

graniczy z obszarem cennym przyrodniczo – OC-2,

3) na obszarze planu miejscowego obowiązuje zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji.

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

Tereny i obiekty chronione nie występują.

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

§ 8. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.

1. Powiązanie zewnętrzne układu komunikacyjnego odbywa się poprzez nowoprojektowane drogi wewnętrzne z podłączeniem do istniejącej drogi.

2. Obowiązuje parkowanie w granicach własnej działki przy założeniu:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca parkingowe na jednej działce dla funkcji mieszkalnej, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług – dodatkowo 2 miejsca parkingowe na jeden lokal usługowy,
2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

3. Regulacje linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie z projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z istniejącego wodociągu wiejskiego (poza obszarem planu),
2) ustala się parametry nowoprojektowanych sieci – ∅ do 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 objętym granicami planu. Dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w liniach rozgraniczających dróg.
2) na okres przejściowy do czasu realizacji zbiorowego systemu kanalizacyjnego dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych
3) ustala się parametry nowoprojektowanych sieci kanalizacji sanitarnej – ∅ do 200 mm, prowadzonych w liniach rozgraniczenia dróg i ulic oraz w wydzielonych pasach technicznych,
4) ustala się rozdzielczy system odprowadzenia ścieków,
5) wszystkie obiekty na obszarze opracowania planu winny być podłączone docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej,

3. W zakresie odprowadzania wód deszczowych:

1) ustala się odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej kanalizacji deszczowej;
2) zaleca się wykorzystywane wód deszczowych do celów gospodarczych, odprowadzenie do gruntu poprzez studnie chłonne oraz stosowanie zbiorników „małej retencji”, oczek wodnych, przepuszczalnych nawierzchni dróg i parkingów.
3) ustala się parametry nowoprojektowanych sieci – ∅ 200 ÷ 400 mm, prowadzonych w liniach

rozgraniczenia dróg i ulic oraz w wydzielonych pasach technicznych,

4) 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:

1) zasilanie obszaru opracowania z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV typu miejskiego.
2) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia – 0,4 kV,
3) 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 z planowanej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia zlokalizowanej poza obszarem planu
2) istniejące i planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią średniego ciśnienia – ∅ 32 ÷50 mm,
4) do czasu doprowadzenia gazu przewodowego dopuszcza się w stosowanie gazu bezprzewodowego,
5) 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) dla obiektów nowoprojektowanych sieć abonencką wykonać jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej, prowadzonej w liniach rozgraniczenia dróg oraz projektowanych pasach technicznych,

9. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się:

1) Działka nr 96 , obręb Chynowo jest zmeliorowana podziemnymi urządzeniami drenarskimi ułożonymi na głębokości 0,8 – 1,0 m i rowem.
2) W przypadku natrafienia na urządzenia melioracyjne należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny i kierunek odpływu wody.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 10. Ustalenia dla terenów zabudowy.

1. Teren o symbolu **1 MN** o powierzchni 1,25 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
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, druga kondygnacja w użytkowym poddaszu; c) wysokość obiektów niemieszkalnych typu garaż, pomieszczenie gospodarcze – 1 kondygnacja, do 6,0 m wysokości z wysokim dachem; c) dachy wysokie, regularne, dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowej od 35 ^{o} do 45 ^{o}; d) układ kalenicy równoległy do dróg KDL i KDW; e) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki; f) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) minimalna powierzchnia działek 800 m^2; b) szerokości frontu działki minimum 30 m, zapis ten nie dotyczy działek narożnych; c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80 ^{o} do 90 ^{o}.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego	minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 65 % 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 o symbolu KDW i KDL.
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu zlokalizowane w przyległych drogach, zgodnie z § 9 niniejszej uchwały.

2. Teren o symbolu **2 MN** o powierzchni 0,41 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	b) 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, druga kondygnacja w użytkowym poddaszu; c) wysokość obiektów niemieszkalnych typu garaż, pomieszczenie gospodarcze – 1 kondygnacja, do 6,0 m wysokości z wysokim dachem; c) dachy wysokie, regularne, dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowej od 35 ^{o} do 45 ^{o}; d) układ kalenicy równoległy do dróg; KDW i KDL; e) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki; f) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	d) minimalna powierzchnia działek 800 m^2; e) szerokości frontu działki minimum 30 m, zapis ten nie dotyczy działek narożnych; f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80 ^{o} do 90 ^{o}.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego	minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 65 % 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 o symbolu KDW.
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu zlokalizowane w przyległych drogach, zgodnie z § 9 niniejszej uchwały.

3. Teren o symbolu **3 MN** o powierzchni 0,87 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) projektowana zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca; b) wysokość zabudowy do 12,5 m – do 3 kondygnacji użytkowych; trzecia kondygnacja w użytkowym poddaszu; c) wysokość obiektów niemieszkalnych typu garaż, pomieszczenie gospodarcze – 1 kondygnacja, do 6,0 m wysokości z wysokim dachem; c) dachy wysokie, regularne, dwu lub czterospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 35 ^{o} do 45 ^{o}; d) układ kalenicy w przypadku dachu dwuspadowego równoległy do drogi o symbolu KDW; e) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki; f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) podział na działki według zasady na rysunku planu; b) minimalna powierzchnia działek 800 m^2; c) szerokości frontu działki minimum 30 m, zapis ten nie dotyczy działek narożnych; d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80 ^{o} do 90 ^{o}.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 65 % 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 o symbolu KDW.
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę, energię, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu zlokalizowane w przyległych drogach, zgodnie z § 9 niniejszej uchwały.

4. Teren o symbolu **4 MN** o powierzchni 1,11 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) projektowana zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca; b) wysokość zabudowy do 12,5 m – do 3 kondygnacji użytkowych, trzecia kondygnacja w użytkowym poddaszu; c) wysokość obiektów niemieszkalnych typu garaż, pomieszczenie gospodarcze – 1 kondygnacja, do 6,0 m wysokości z wysokim dachem; c) dachy wysokie, regularne, dwu lub czterospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 35 ^{o} do 45 ^{o}; d) układ kalenicy w przypadku dachu dwuspadowego równoległy do drogi o symbolu KDW; e) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki; f) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	e) podział na działki według zasady na rysunku planu; f) minimalna powierzchnia działek 800 m^2 , g) szerokości frontu działki minimum 30 m, zapis ten nie dotyczy działek narożnych; h) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80 ^{o} do 90 ^{o}.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 65 % 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 o symbolu KDW.
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę, energię, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu zlokalizowane w przyległych drogach, zgodnie z § 9 niniejszej uchwały.

5. Teren o symbolu **5 MW** o powierzchni 0,88 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) projektowana zabudowa wolnostojąca; b) wysokość zabudowy do 12,5 m – do 3 kondygnacji użytkowych, trzecia kondygnacja w użytkowym poddaszu; c) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów niemieszkalnych typu garaż, pomieszczenie gospodarcze; c) dachy wysokie, regularne, dwu lub czterospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 30 ^{o} do 45 ^{o}; d) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki; f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) podział na działki według zasady na rysunku planu; b) minimalna powierzchnia działek 800 m^2; c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80 ^{o} do 90 ^{o}.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego	minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 55 % 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 ciągu pieszojezdnego KKp.
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu zlokalizowane w przyległych drogach, zgodnie z § 9 niniejszej uchwały.

6. Teren o symbolu **ZL** o powierzchni 0,30 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	teren zieleni nieurządzonej.
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) zachowanie istniejących ukształtowanych zespołów zieleni; b) dopuszcza się sanitarną wycinkę drzew i krzewów; c) zakaz zabudowy.
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	a) dopuszcza się wydzielenia na działki, w celu przyłączenia do działek w terenie o symbolu 4MN i 5 MW - jako kontynuacja podziałów; b) powierzchnia wydzieleń dowolna.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	a) obowiązuje zachowanie istniejących cennych gatunków drzew i krzewów, ewentualna wycinka sanitarna według zasad określonych przez przepisy odrębne; b) na terenie nie występują obszary chronione w zakresie ochrony środowiska kulturowego.
5)	Ustalenia komunikacyjne	Dostęp do terenu poprzez teren o symbolu 4MN lub 5MW
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy.

7. Teren o symbolu **EE,** o powierzchni 0,001 ha:

1)	Przeznaczenie terenu	teren zabudowy urządzeń elektroenergetycznych
2)	Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	a) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV; b) wysokość zabudowy do 6,0 m – 1 kondygnacja użytkowa; c) dach stromy o nachyleniu połaci dachowej od 25 ^{o} do 40 ^{o}; d) powierzchnia zabudowy do 90 % powierzchni działki; e) dopuszcza się stację kontenerową.
3)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	zakaz podziału terenu.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	a) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej niskiej i średniowysokiej; b) na terenie nie występują obszary chronione w zakresie ochrony środowiska kulturowego.
5)	Ustalenia komunikacyjne	wjazd na teren z drogi o symbolu KDL.
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zasilanie linią kablową średniego napięcia.

§ 11. Tereny komunikacji.

1. Teren symbolu **KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej o powierzchni 0,57 ha

1)	Przeznaczenie terenu	Lokalna droga gminna
2)	Ustalenia komunikacyjne	a) droga projektowana zgodnie z rysunkiem planu; b) szerokości w liniach rozgraniczających zmienna minimum - 15 m; c) nawierzchnia utwardzona; d) w pasie drogowym wydzielić jezdnię, chodnik minimum po jednej stronie jezdni oraz ścieżkę rowerową.
3)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	w liniach rozgraniczających dopuszcza się przebieg sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	dopuszcza się nasadzenia, z zachowaniem zasady jednorodności gatunku w granicach jednej drogi,

2. Teren symbolu **KDW**- tereny drogi wewnętrznej o powierzchni 0,51 ha

1)	Przeznaczenie terenu	Droga wewnętrzna
2)	Ustalenia komunikacyjne	a) droga projektowana zgodnie z rysunkiem planu; b) szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m; c) nawierzchnia utwardzona; d) w pasie drogowym wydzielić jezdnię, chodnik minimum po jednej stronie.
3)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	w liniach rozgraniczających dopuszcza się przebieg sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	dopuszcza się nasadzenia, z zachowaniem zasady jednorodności gatunku w granicach jednej drogi,

3. Teren symbolu **KKp**– ciąg pieszojezdny o powierzchni 0,04 ha,

1)	Przeznaczenie terenu	Droga wewnętrzna wraz z placem manewrowym,
2)	Ustalenia komunikacyjne	a) projektowany ciąg zgodnie z rysunkiem planu, b) szerokość liniach rozgraniczających zmienny minimum - 5,0 m; c) nawierzchnia utwardzona.
3)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	w liniach rozgraniczających dopuszcza się uzbrojenie w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną,
4)	Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego	dopuszcza się nasadzenia bądź uzupełnienia drzew, z zachowaniem zasady jednorodności gatunku w granicach jednej drogi,

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 12. 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, MW;**

2) 1 % dla terenów pozostałych.

§ 13.1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 5,33 ha:

Ps IV - 4,17 ha

PS V - 1,16 ha

§ 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.

Przewodniczący Rady

Jan Frankowski