**UCHWAŁA NR XXIX/298/12**
**RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE**
z dnia 13 lipca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Łuskowo, gm. Wolin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 106 poz. 675 z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 z 2012 r. poz. 567), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647), Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

## Rozdział 1
## Ustalenia wstępne

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXII/298/08 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 30 lipca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Łuskowo, gmina Wolin, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, uchwalonego uchwałą Nr XL/418/06 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 października 2006 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Łuskowo, gm. Wolin.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1. otrzymuje nazwę: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla wypoczynkowo-mieszkaniowego „Łuskowskie Wzgórze"", zwany dalej planem, obejmuje część terenu położonego w obrębie geodezyjnym Łuskowo, jednostki ewidencyjnej gm. Wolin, o łącznej powierzchni 17,50 hektara.

3. Granice planu określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały – rysunku planu w skali 1:1000.

4. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenów rolnych na cele budownictwa wypoczynkowego, rehabilitacyjnego i mieszkaniowego z usługami nieuciążliwymi.

5. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
2) załącznik nr 2 – wyrys i wypis ze Studium,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

**§ 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, zawartych w rozdziale 3,

4) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale 4.

2. Dla poszczególnych terenów mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.

**§ 3.** 1. Dla każdego terenu elementarnego sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

1) przeznaczenie terenu,

2) funkcja zabudowy,

3) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy,

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu,

5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną,

6) zasady ochrony środowiska,

7) zasady dotyczące ochrony pasa nadbrzeżnego,

8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

1) akcent architektoniczny – należy przez to rozumieć taki obiekt jak: budynek lub część budynku, fontanna, pomnik, itp. o wysokich walorach architektonicznych i cechach krystalizujących przestrzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o spadku 0,5÷15º;

3) dach kolebkowy – należy przez to rozumieć dach o zmiennym, płynnym, nachyleniu połaci 0÷90º;

4) dach mansardowy – należy przez to rozumieć dach łamany, zbudowany z dwóch oddzielonych od siebie gzymsem powierzchni połaci dachowych o spadku: części dolnej 60÷80º i części górnej 30÷15º; dach mansardowy może być dachem dwu- lub czterospadowym;

5) dach stromy – należy przez to rozumieć dach o spadku 35÷45º;

6) elewacja frontowa – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;

7) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie – stanowi ona obowiązującą linię podziału geodezyjnego;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich obiektów budowlanych jest niedopuszczalna; wysunięcie zabudowy przed linię zabudowy jest niedopuszczalne, o ile zapisy szczegółowe zmiany planu nie stanowią inaczej;

9) obowiązująca linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy, za wyjątkiem dopuszczeń określonych w uwarunkowaniach szczegółowych; w ramach 40% długości elewacji istnieje możliwość cofnięcia części ściany frontowej w jednej płaszczyźnie lub kilku modułach;

10) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu poziomego wszystkich obiektów kubaturowych zlokalizowanych na terenie inwestycji, liczonych zgodnie

z przepisami odrębnymi;

11) przepisy odrębne, przepisy szczególne – należy przez to rozumieć aktualne powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;

12) przestrzeń publiczna – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny komunikacji publicznej i tereny zieleni urządzonej, a także przestrzenie pomiędzy liniami rozgraniczenia dróg a liniami zabudowy;

13) podstawowa funkcja zabudowy – należy przez to rozumieć większą sumę powierzchni całkowitej (budynku lub zespołu budynków) danego rodzaju funkcji w budynku – np. mieszkaniowej lub usługowej lub produkcyjnej, obliczanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) podstawowe przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć większą sumę powierzchni danej funkcji zabudowy w obrębie jednostki elementarnej;

15) usługi turystyczne – należy przez to rozumieć usługi wypoczynku i rekreacji indywidualnej oraz masowej, terenowe i w budynkach usługowych wielofunkcyjnych, z usługami: sportu, oświaty, edukacji, kultu religijnego, gastronomii, handlu, małych hoteli, garaży podziemnych, itp.

16) uzupełniająca funkcja zabudowy – należy przez to rozumieć mniejszą sumę powierzchni całkowitej (budynku lub zespołu budynków) danego rodzaju funkcji w budynku – np. mieszkaniowej lub usługowej lub produkcyjnej, obliczanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

17) uzupełniające przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć mniejszą sumę powierzchni danej funkcji zabudowy w obrębie jednostki elementarnej;

18) teren – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

19) teren elementarny – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie i oznaczonym numerem i symbolem literowym funkcji wyróżniającym go spośród innych terenów;

20) teren zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć publicznie dostępne tereny biologicznie czynne, z zielenią trawnikową, niską i wysoką poddaną pielęgnacji, uzupełnione elementami zagospodarowania wyszególnionymi w ustaleniach szczegółowych;

21) użyte w ustaleniach planu sformułowania: „budynek gospodarczy”, ”budynek mieszkalny”, „budynek rekreacji indywidualnej”, „działka budowlana”, „kondygnacja”, „kondygnacja nadziemna”, „kondygnacja podziemna”, „lokal użytkowy”, „mieszkanie”, „obszar przestrzeni publicznej”, „piwnica”, „powierzchnia (terenu) biologicznie czynna”, „poziom terenu”, „wysokość budynku (lub jego część)”, „zabudowa jednorodzinna”, „uzbrojenie terenu”, oraz inne nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi;

## Rozdział 2

## Ustalenia ogólne

**§ 4.** Na obszarze planu o łącznej powierzchni 17,50 ha wyznacza się oznaczone na rysunku pla-nu – załączniku nr 1 – symbolami:

1) 1÷5UT/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcją rekreacyjną, całoroczną, o łącznej pow. 9,32 ha,

2) 6÷7UT,UZ/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcją rekreacyjną i rehabilitacyjną,

całoroczną, o łącznej pow. 1,19 ha,

3) 8÷9MN,UG,UH – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi, o łącznej pow. 0,81 ha,

4) 10÷11UT/ZP – tereny zabudowy rekreacyjnej z intensywną zielenią urządzoną o łącznej pow. 1,59 ha,

5) 12ZZ – teren zieleni naturalnej o pow. 1,64 ha,

6) 13÷14E – tereny infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką, o łącznej pow. 0,03 ha,

7) 15Kp,s – teren infrastruktury technicznej związanej ze ściekami, o pow. 0,02 ha,

8) 01KDW – teren publicznej drogi wewnętrznej, klasy lokalnej, o pow. 0,06 ha,

9) 02÷07KDW – tereny publicznych dróg wewnętrznych, klasy dojazdowej, o łącznej pow. 1,55 ha,

10) 08KP-I – teren ciągu pieszo-jezdnego, korytarza infrastruktury o pow. 0,12 ha,

11) 09KS – teren parkingu ogólnodostępnego o pow. 0,08 ha,

12) 010KDZ – teren publicznej drogi powiatowej nr 0006Z, klasy zbiorczej, o pow. 1,09 ha.

**§ 5.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Wielkości działek – zgodnie z podziałem na rysunku planu.

2) Zabudowa w liniach zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3) Dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

4) Dopuszczalna szerokość elewacji frontowych jest uwarunkowana szerokością działek budowlanych, rysunkiem linii zabudowy i przepisami odrębnymi.

5) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

6) Dla dachów budynków na terenie planu, dopuszcza się:
   a) lukarny, okna połaciowe i świetliki,
   b) pokrycia dachowe ceramiczne, blachą cynkowo-tytanową lub miedzianą,
   c) pokrycia dachowe bitumiczne – wyłącznie dla dachów płaskich.

**§ 6.** Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na obszarze planu obowiązują zakazy:

1) lokalizacji obiektów pogarszających jakość krajobrazu, w szczególności obiektów wysokościowych, typu wysokie kominy;

2) prowadzenia napowietrznych sieci inżynieryjnych;

3) stosowania do nasadzeń ekspansywnych gatunków drzew (robinia akacjowa, śnieguliczka, jeżyna kaukaska) i ponadto unikać rozwiązań z wyłącznym stosowaniem iglaków;

4) stosowania powierzchni ażurowych (kratek trawnikowych) przy budowie pasów jezdnych i miejsc parkingowych.

2. Na obszarze planu obowiązują nakazy:

1) wykonywania szczegółowych badań geotechnicznych dla wszelkiego rodzaju inwestycji, a w szczególności dla budynków i liniowych elementów podziemnych infrastruktury technicznej, także sytuowanych w obrębie obszarów przydatnych dla zabudowy bez ograniczeń;

2) zebrania wierzchniej warstwy gleby i przeniesienia jej na projektowane tereny zieleni, czy też na tereny zieleni towarzyszącej np. obiektom usługowym;

3) bezwzględnego respektowania przy zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych form ochrony przyrody i krajobrazu, którymi są:
   a) specjalny obszar ochrony ptaków Natura 2000 o nazwie „Zalew Kamieński i Dziwna" PLB320011,
   b) specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 o nazwie „Ujście Odry i Zalew Szczeciński" PLH320018,
   c) Obszar Chronionego Krajobrazu (OChK-I) pod nazwą „Chroniony Pas Nadmorski",
   d) przyległy OC-1 pod nazwą „Zachodni brzeg Dziwny",
   - na terenie których obowiązują przepisy odrębne;

4) szczególnej ochrony wód podziemnych i obszarów ich zasilania; teren opracowania znajduje się w pobliżu obszaru zatwierdzonych zasobów dynamicznych wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 102 wyspy Wolin); należy zwrócić szczególną uwagę przy zagospodarowywaniu terenu na odpowiednie zabezpieczenie gruntu przed infiltracją zanieczyszczeń;

5) ochrony osnowy ekologicznej na części wysoczyzny morenowej, która szczególnej ochrony wymaga w sensie terytorialnym; w jej obrębie pożądane są działania rewaloryzacyjne, sprowadzające się do wzbogacenia ekologicznego lub zmiany charakteru struktury przyrodniczej;

6) na obszarze opracowania należy stworzyć dość znaczny zasób zieleni np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach, zieleń na dachu obiektu nadziemnego, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;

7) w zagospodarowaniu zieleni wykorzystać w maksymalnym stopniu istniejące zadrzewienie (pojedyncze drzewa i grupy drzew a nawet „samosiewy");

8) przy planowaniu nowych nasadzeń stosować przede wszystkim rodzime gatunki drzew (głównie dęby, lipy, graby, w mniejszym stopniu także jesiony, wiązy, buki, brzozy); w projektowaniu zieleni należy także unikać rozwiązań z niemal wyłącznym stosowaniem iglaków;

9) dominacji powierzchni biologicznie czynnej z dużą ilością zieleni drzewiasto-krzewiastej, w szczególności od strony drogi Wolin-Międzywodzie.

3. Zasady dotyczące ochrony pasa nadbrzeżnego, technicznego (w części terenu przyległej do akwenu – zgodnie z rysunkiem planu) i ochronnego (w połowie obejmującego obszar planu):

1) wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochrona brzegu dopuszczalne jest za zgodą właściwego organu administracji morskiej, który jednocześnie określa warunki takiego wykorzystania, stosownie do przepisów odrębnych;

2) pas techniczny jest zaliczany z mocy prawa do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ograniczenia i wymagania wynikające z przepisów odrębnych;

3) skarpa nadbrzeżna, stanowiąca naturalny wał przeciwpowodziowy (w większości położona na styku z granicami opracowania planu), ze względu na ryzyko wystąpienia szkód w wyniku jej erozji podlega szczególnej ochronie w postaci zakazu naruszania istniejącej struktury terenu oraz nakazu wprowadzenia biologicznych umocnień w postaci zatrawień, zakrzewień i zadrzewień stosownie do wymagań wynikających z przepisów odrębnych;

4) lokalizowanie wszelkich obiektów budowlanych w pasie technicznym i w bezpośredniej z nim styczności w pasie ochronnym, powinno być poprzedzone ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

5) wszelkie obiekty na obszarze pasa technicznego i ochronnego, widoczne z przyległego akwenu, nie mogą przypominać oznakowania nawigacyjnego swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować bezpośredniego padania promieni świetlnych na akwen.

**§ 7.** Ustala się zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie planu znajdują się 2 stanowiska archeologiczne (nr 250 i 251) objęte strefami „W.III." ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:

1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§ 8.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny: dróg publicznych (drogi publicznej i dróg wewnętrznych), ciągów pieszych, zieleni urządzonej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców i użytkowników na obszarze objętym planem;
2) ustala się, że określone przestrzenie publiczne kształtować będą: elementy małej architektury oraz zieleń niska i wysoka realizowana na terenach zaliczonych do przestrzeni publicznych oraz bezpośrednio do nich przyległych;
3) w określonych przestrzeniach publicznych zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

**§ 9.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określa się w rozdziale 3 – ustalenia szczegółowe.

**§ 10.** Na terenie objętym planem nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 11.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. Określa się następujące, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie może wynosić mniej niż 22,0 m, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalna szerokość frontu działki wynosi 10,0 m;
2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie może wynosić mniej niż 1000 $m^2$, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których minimalna powierzchnia działki wynosi 100 $m^2$;
3) w przypadku wydzielenia działek budowlanych nie leżących bezpośrednio przy wyznaczonej na rysunku planu drodze publicznej, obowiązuje wydzielenie dojazdu do drogi publicznej o minimalnej szerokości w granicach działki wynoszącej 4,0 m;

4) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90º z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż ±3º.

2. Ustala się wydzielenie poszczególnych terenów zgodnie z rysunkiem planu i ich wymiarowaniem; przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, określa się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

3. Na obszarze planu nie ustala się terenów, dla których wymagane jest przeprowadzenie procedury scalenia i podziału.

4. Dopuszcza się łączenie kilku sąsiednich działek w ramach tego samego terenu pod jedno zamierzenie inwestycyjne.

**§ 12.** Tereny o których mowa w planie do chwili ich zagospodarowania zgodnie z funkcją, ustaloną w planie, mogą pełnić dotychczasową funkcję.

**§ 13.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. W zakresie komunikacji ustala się:

1) budowę ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu: numerem geodezyjnym 177 (działka drogowa przylegająca bezpośrednio do granic opracowania planu) oraz symbolem 01KDW (poszerzenie pasa drogowego działki numer 177);

2) budowę ogólnodostępnych dróg wewnętrznych, klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 02÷08KDW;

3) zaspokojenie potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych poprzez ich realizację w ramach:
   a) poszczególnych działek zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej – w ilości co najmniej jedno miejsce garażowe oraz dwa miejsca postojowe na terenie działki,
   b) poszczególnych działek zabudowy rehabilitacyjnej – w ilości co najmniej jedno miejsce postojowe na terenie działki na cztery miejsca pobytowe,
   c) poszczególnych działek zabudowy mieszkaniowo-usługowej – co najmniej jedno miejsce postojowe na osiem miejsc konsumpcyjnych lub 50 $m^2$ powierzchni handlowej,
   d) parkingu wielostanowiskowego oznaczonego na rysunku planu symbolem 09KS,
   e) parkowania przykrawężnikowego.

4) zakazuje się stosowania powierzchni ażurowych (kratek trawnikowych) przy budowie pasów jezdnych i miejsc parkingowych.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę – rurami Ø100 z istniejącego wodociągu w drodze powiatowej nr 0006Z oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDZ; niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności i wyznaczonych zakładów przemysłu spożywczego oraz wody do likwidacji skażeń, a także do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie ścieków bytowych – rurami Ø200÷300 w systemie grawitacyjnym i Ø110 w systemie tłocznym, poprzez przepompownię ścieków zlokalizowaną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 15Kp,s, do projektowanej sieci kanalizacji tłocznej w drodze powiatowej; do czasu realizacji systemu kanalizacji tłocznej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych zbiorników szczelnych, wybieralnych z wywozem do oczyszczalni ścieków „Międzywodzie” (dopuszczenie nie obejmuje lokalizacji zbiorników szczelnych na terenach położonych poniżej rzędnej 3,0 m npm); zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) odprowadzenie wód opadowych i pośniegowych: z dróg i placów – rurami Ø250÷350 do cieśniny Dziwny poprzez separator substancji ropopochodnych oraz piaskownik zlokalizowany na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 15Kp,s; z dachów i powierzchni utwardzonych na działkach budowlanych – w grunt poprzez studzienki chłonne;

4) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych – po wstępnej segregacji u źródła wywóz na składowisko odpadów;

5) zaopatrzenie w ciepło – ustala się w systemie ogrzewania indywidualnego bez wprowadzania ograniczeń dotyczących rodzaju paliwa; dopuszcza się stosowanie paliw ekologicznych – ciekłych, ga-zowych, energii elektrycznej lub słonecznej (solary dachowe i ogrodowe), a także geotermalnej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej 15 kV w drodze powiatowej, poprzez projektowane (z wydzielonymi działkami gruntu) stacje transformatorowe 15/0,4 kV oznaczone na rysunku planu symbolami 13÷14E; nowe kable elektroenergetyczne 15 i 0,4 kV należy prowadzić w liniach rozgraniczenia projektowanych dróg i zieleni urządzonej;

7) zaopatrzenie w gaz – indywidualnie poprzez zbiorniki i/lub butle na gaz propan-butan; po zrealizowaniu sieci gazowniczej średniego ciśnienia poprzez wewnątrz osiedlową sieć gazową średniego ciśnienia;

8) zaopatrzenie telekomunikacyjne – z istniejącej sieci kablowej w drodze powiatowej nr 0006Z oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDZ poprzez sieć kanalizacji teletechnicznej; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) zasady przebiegu projektowanych sieci pokazane są na rysunku planu.

**§ 14.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1) Tereny objęte zmianą planu do chwili ich zagospodarowania zgodnie z funkcją, ustaloną w planie, mogą pełnić dotychczasową funkcje.

2) Tymczasowe zagospodarowanie terenów planu jest nie dopuszczalne, za wyjątkiem okresu realizacji określonego zadania inwestycyjnego i z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w poszczególnych ustępach § 16.

**§ 15.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, określa się w rozdziale 4 – przepisach końcowych.

## Rozdział 3

## Ustalenia szczegółowe

**§ 16.** 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UT/MN o pow. 3,15 ha, 2UT/MN o pow. 0,83 ha, 3UT/MN o pow. 1,92 ha, 4UT/MN o pow. 2,17 ha i 5UT/MN o pow. 1,25 ha ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja rekreacyjna z mieszkaniową;

2) podstawowa funkcja zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze rekreacyjnym, całorocznym, z dopuszczeniem wbudowania lokalu użytkowego o wielkości do 30% powierzchni całkowitej budynku (o ewentualnej uciążliwości zamykającej się w granicach własnej działki);

3) zasady zagospodarowania terenu:

   a) wielkości działek – minimum 1000 $m^2$, przy froncie o minimalnej szerokości 24,0 m,

   b) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 15%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 65%,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne: – 4,0 m od linii rozgraniczenia dróg wewnętrznych; – 15,0 m od linii rozgraniczenia drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDZ i 7,0 m od linii rozgraniczenia z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 12KP-I dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UT/MN;

e) na każdej działce dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego lub/i garażu; wyklucza się możliwość lokalizacji na działce obiektów tymczasowych,

f) zabudowa wolno stojąca – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, o wysokości – do 9,0 m licząc od poziomu terenu od frontu budynku do kalenicy; dopuszcza się podpiwniczenie budynku z wyniesieniem posadzki parteru – maksimum 1,4 m od poziomu najniżej położonego terenu przy obrysie budynku;

g) dachy spadziste, dwu- lub wielopołaciowe, z kalenicami głównymi usytuowanymi „równolegle” do biegu Dziwny,

h) spadki połaci dachowych – 35÷45º,

i) szerokość elewacji frontowej – do 18,0 m,

j) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach poszczególnych działek w ilościach nie mniej niż trzy: minimum jedno w postaci garażu wbudowanego lub dobudowanego lub wolno stojącego oraz minimum dwa w postaci miejsc parkingowych na terenie nieruchomości,

k) miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia segregowanych odpadów stałych w granicach poszczególnych działek w ilościach – 1 miejsce dla co najmniej czterech pojemników,

l) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami: – od strony dróg o wysokości do 1,5 m z elementów murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych, o strukturze ażurowej i wysokich walorach estetycznych; od strony drogi powiatowej nr 0006Z (oznaczonej na rysunku planu symbolem 010KDZ) – o wysokości do 3,0 m z elementów metalowych z wypełnieniami przezroczystymi, jako barierę dźwiękochłonną; – pomiędzy działkami i terenami zieleni o wysokości do 2,0 m z materiałów dowolnych za wyjątkiem betonowych elementów prefabrykowanych, bez podmurówek, z wolną nieprzegrodzoną przestrzenią o wysokości do 10 cm ponad terenem i/lub z zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotów z gatunków zimozielonych;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – wjazdy i wejścia z przyległych dróg: powiatowej nr 0006Z (oznaczonej na rysunku planu symbolem 010KDZ) w miejscach istniejących zjazdów i wewnętrznych (oznaczonych na rysunku planu symbolami 01÷07KDW);

5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2, poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjną deszczową i ściekową, elektroenergetyczną 04kV, gazową i teletechniczną w drogach: powiatowej nr 0006Z oznaczonej na rysunku planu symbolem 010KDZ oraz w drogach wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 01÷07KDW, a także w ciągu pieszo-jezdnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 12KP-I;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 1 i 2;

7) zasady ochrony pasa nadbrzeżnego – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 3 (dotyczy części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U i 5MN/U oraz w całości terenu oznaczonego na rysunku plany symbolem 4MN/U);

8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 7 (dotyczy części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 3MN/U i 5MN/U oraz w całości terenu

oznaczonego na rysunku plany symbolem 4MN/U).

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6UT,UZ/MN o pow. 0,56 ha oraz 7UT,UZ/MN o pow. 0,63 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja rekreacyjna lub/i rehabilitacyjna z mieszkaniową;

2) podstawowa funkcja zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna i/lub rehabilitacyjna o charakterze rekreacyjnym całorocznym;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) wielkości działek – minimum 1000 $m^2$, przy froncie o minimalnej szerokości 29,0 m,

b) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 25%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 55%,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne: – 4,0 m od linii rozgraniczenia dróg wewnętrznych; – 15,0 m od linii rozgraniczenia drogi powiatowej nr 0006Z oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDZ,

e) na każdej działce dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego lub/i garażu; wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów tymczasowych,

f) zabudowa wolno stojąca lub segmentowa – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, o wysokości – do 13,0 m licząc od poziomu terenu od frontu budynku do kalenicy; dopuszcza się podpiwniczenie budynku z wyniesieniem posadzki parteru – maksimum 1,4 m od poziomu najniżej położonego terenu przy obrysie budynku;

g) dachy spadziste, dwu- lub wielopołaciowe, z dopuszczeniem typu mansardowego, z kalenicami głównymi usytuowanymi „równolegle” do biegu Dziwny,

h) spadki połaci dachowych – 30÷45º; przy dachach mansardowych pochylenia połaci dolnych – 60÷80º, a połaci górnych – 15÷30º,

i) szerokość elewacji frontowej – (maksymalna) uwarunkowana szerokością działki oraz przepisami odrębnymi,

j) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach poszczególnych działek w ilościach nie mniej niż zgodnie z zapisem w § 13 ust. 1 pkt 3 ppkt b: minimum jedno w postaci garażu wbudowanego lub dobudowanego lub wolno stojącego oraz pozostałe w postaci miejsc parkingowych na terenie nieruchomości,

k) miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia segregowanych odpadów stałych w granicach poszczególnych działek w ilościach – 1 miejsce dla co najmniej czterech pojemników,

l) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami: – od strony dróg o wysokości do 1,5 m z elementów murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych, o strukturze ażurowej i wysokich walorach estetycznych; od strony drogi powiatowej nr 0006Z (oznaczonej na rysunku planu symbolem 010KDZ) – o wysokości do 3,0 m z elementów metalowych z wypełnieniami przezroczystymi, jako barierę dźwiękochłonną; – pomiędzy działkami i terenami zieleni urządzonej o wysokości do 2,0 m z materiałów dowolnych za wyjątkiem betonowych elementów prefabrykowanych, bez podmurówek, z wolną nieprzegrodzoną przestrzenią o wysokości 10 cm ponad terenem i/lub z zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotów z gatunków zimozielonych;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – wjazdy i wejścia z przyległych dróg: powiatowej nr 0006Z (oznaczonej na rysunku planu symbolem 010KDZ) w miejscach istniejących zjazdów oraz wewnętrznych (oznaczonych na rysunku planu symbolami 05KDW i 07KDW);

5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2, poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjną deszczową i ściekową, elektroenergetyczną 04kV, gazową i teletechniczną w drodze powiatowej nr 0006Z oznaczonej na rysunku planu symbolem 010KDZ oraz w drogach wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 05KDW i 07KDW;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 1 i 2.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8MN,UG,UH o pow. 0,32 ha oraz 9MN,UG,UH o pow. 0,49 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja mieszkaniowa z usługami:

2) podstawowa funkcja zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wbudowania lokalu użytkowego o wielkości do 60% powierzchni całkowitej budynku (gastronomia, handel detaliczny itp. o uciążliwości zamykającej się w granicach własnej działki);

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) wielkości działek – minimum 1000 $m^2$, przy froncie o minimalnej szerokości 22,0 m,

b) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 40%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 40%,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne: – 4,0 m od linii rozgraniczenia dróg wewnętrznych; – 15,0 m od linii rozgraniczenia drogi powiatowej,

e) na każdej działce dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego lub/i garażu; wyklucza się możliwość lokalizacji na działce obiektów tymczasowych,

f) zabudowa wolno stojąca – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, o wysokości – do 13,0 m licząc od poziomu terenu od frontu budynku do kalenicy; dopuszcza się podpiwniczenie budynku z wyniesieniem posadzki parteru – maksimum 1,4 m od poziomu najniżej położonego terenu przy obrysie budynku,

g) dachy spadziste, dwu- lub wielopołaciowe, z dopuszczeniem mansardowych, z kalenicami głównymi usytuowanymi „równolegle” do biegu Dziwny,

h) spadki połaci dachowych – 30÷45º; przy dachach mansardowych spadki połaci dolnych – 60÷80º, a połaci górnych – 15÷30º,

i) szerokość elewacji frontowej – (maksymalna) uwarunkowana szerokością działki oraz przepisami odrębnymi,

j) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach poszczególnych działek w ilościach nie mniej niż zgodnie z zapisem w § 13 ust. 1 pkt 3, ppkt a i c: minimum jedno w postaci garażu wbudowanego lub dobudowanego lub wolno stojącego oraz pozostałe w postaci miejsc parkingowych na terenie nieruchomości i parkingu wielostanowiskowym oznaczonym na rysunku planu symbolem 09KS,

k) miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia segregowanych odpadów stałych w granicach poszczególnych działek w ilościach – 1 miejsce dla co najmniej czterech pojemników,

l) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami: – od strony dróg o wysokości do 1,5 m z elementów murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych, o strukturze ażurowej i wysokich walorach estetycznych; od strony drogi powiatowej nr 0006Z (oznaczonej na rysunku planu symbolem 010KDZ) – o wysokości do 3,0 m z elementów metalowych z wypełnieniami przezroczystymi, jako barierę dźwiękochłonną; – pomiędzy działkami i terenami zieleni urządzonej o wysokości do 2,0 m z materiałów dowolnych za wyjątkiem betonowych

elementów prefabrykowanych, bez podmurówek, z wolną nieprzegrodzoną przestrzenią o wysokości 10 cm ponad terenem i/lub z zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotów z gatunków zimozielonych;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – wjazdy i wejścia z przyległych dróg: powiatowej nr 0006Z (oznaczonej na rysunku planu symbolem 010KDZ) w miejscu istniejącego zjazdu oraz wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 05÷07KDW, a także z parkingu ogólnodostępnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 09KS;

5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2, poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjną deszczową i ściekową, elektroenergetyczną 04 kV, gazową i teletechniczną w drogach wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 05KDW÷07KDW oraz w parkingu ogólnodostępnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 09KS;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 1 i 2.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10UT/ZP o pow. 1,29 ha i 11UT/ZP o pow. 0,30 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja rekreacyjna z intensywną zielenią urządzoną;

2) podstawowa funkcja zabudowy: rekreacja indywidualna;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) wielkości działek – minimum 1000 $m^2$, przy froncie o minimalnej szerokości 22,0 m,

b) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 10%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 70%,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne: – 4,0 m od linii rozgraniczenia dróg wewnętrznych; – 15,0 m od południowo-wschodniej granicy planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10UT/ZP; – 15,0 m od górnej krawędzi skarpy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11UT/ZP;

e) na każdej działce dopuszcza się budowę jednego budynku rekreacji indywidualnej oraz jednego budynku gospodarczego lub/i wiaty garażowej; dopuszcza się możliwość lokalizacji na działce obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych,

f) zabudowa: wolno stojąca o konstrukcji posadowienia odpornej na działanie wód powodziowych, jednokondygnacyjna, o wysokości – do 7,0 m licząc od poziomu terenu od frontu budynku do kalenicy; zabudowa bez podpiwniczenia;

g) dachy spadziste, dwu- lub wielopołaciowe z kalenicami głównymi usytuowanymi „równolegle” do biegu Dziwny; dopuszcza się dachy kolebkowe,

h) spadki połaci dachowych: – 25÷35º; przy dachach kolebkowych – 0÷90º,

i) szerokość elewacji frontowej – (maksymalna) uwarunkowana szerokością działki oraz przepisami odrębnymi,

j) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach poszczególnych działek w ilościach nie mniej niż zgodnie z zapisem w § 13 ust. 1 pkt 3, ppkt a: minimum jedno w postaci garażu wbudowanego lub dobudowanego lub wolno stojącego oraz pozostałe w postaci miejsc parkingowych na terenie nieruchomości,

k) miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia segregowanych odpadów stałych w granicach poszczególnych działek w ilościach – 1 miejsce dla co najmniej czterech pojemników,

l) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami: – od strony dróg o wysokości do 1,5 m

z elementów murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych, o strukturze ażurowej i wysokich walorach estetycznych; – pomiędzy działkami i terenami zieleni urządzonej o wysokości do 2,0 m z materiałów dowolnych za wyjątkiem betonowych elementów prefabrykowanych, bez podmurówek, z wolną nieprzegrodzoną przestrzenią o wysokości 10 cm ponad terenem i/lub z zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotów z gatunków zimozielonych;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – wjazdy i wejścia z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 05KDW i 07KDW;

5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2, poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjną deszczową i ściekową, elektroenergetyczną 04kV, gazową i teletechniczną drogach wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 05KDW i 07KDW;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 1 i 2;

7) zasady ochrony pasa nadbrzeżnego – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 3;

8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 7.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: 12ZZ o pow. 1,64 ha, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja zieleni istniejącej (łąkowej);

2) podstawowa funkcja zabudowy: teren nie zabudowany;

3) zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy trwałej i tymczasowej;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wjazd z drogi powiatowej nr 0006Z oznaczonej na rysunku planu symbolem 010KDZ w miejscu dotychczas wykonanego zjazdu drogowego;

5) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 1 i 2;

6) zasady ochrony pasa nadbrzeżnego – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 3 (dotyczy południowo-wschodniej części terenu);

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 7 (dotyczy południowo-wschodniej części teren).

6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 13E o pow. 0,01 ha oraz 14E o pow. 0,02 ha ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja infrastruktury technicznej;

2) podstawowa funkcja zabudowy: lokalizacje stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

3) zasady zagospodarowania terenu:

   a) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – do 30%,

   b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 65%,

   c) linie zabudowy – bez określania na rysunku planu, jednak nie mniej niż 2,0 m od linii rozgraniczenia z drogami wewnętrznymi,

   d) zabudowa – wolno stojąca o wysokość do 6,0 m licząc od poziomu terenu od frontu obiektu do kalenicy; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu – do 0,6 m; dopuszcza się zabudowę typu kontenerowego;

   e) dach – wysoki, czterospadowy; w przypadku zabudowy kontenerowej dopuszcza się dach płaski,

   f) spadki połaci dachowych – 30÷45°,

g) szerokość elewacji frontowej – maksimum 6,0 m,

h) wysokość elewacji frontowej – maksimum 3,2 m licząc od poziomu terenu do gzymsu dachowego lub okapu,

i) dopuszcza się ogrodzenie terenu zharmonizowane z otoczeniem o wysokości do 2,0 m od powierzchni terenu,

j) wokół granic zaleca się wprowadzić zieleń izolacyjną niekolidującą z podziemnymi sieciami infrastruktury technicznej;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – wjazdy i wejścia z przyległych dróg: powiatowej nr 0006Z (oznaczonej na rysunku planu symbolem 010KDZ) oraz wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 07KDW, a także z parkingu ogólnodostępnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 09KS;

5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 1 i 2;

7) zasady ochrony pasa nadbrzeżnego – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 3 (dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14E);

8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 7 (dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14E).

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 15Kp,s o pow. 0,02 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja infrastruktury technicznej, ściekowej;

2) podstawowa funkcja zabudowy: lokalizacja przepompowni ścieków bytowych i separatora wód opadowych (łapacza tłuszczy i osadnika piasku);

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) urządzenia technologiczne nie wymagają ustalenia linii zabudowy,

b) ogrodzenie terenu zharmonizowane z otoczeniem o wysokości do 2,0 m od poziomu terenu;

c) wokół granic należy wprowadzić zieleń izolacyjną niekolidującą z podziemnymi sieciami infrastruktury technicznej.

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – wjazd i wejście z drogi wewnętrznej (oznaczonej na rysunku planu symbolem 05KDW) oraz z ciągu pieszo-jezdnego (oznaczonego na rysunku planu symbolem 12KP-I);

5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2, poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjną ściekową i kanalizacyjną deszczową w drodze wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 05KDW oraz w ciągu pieszo-jezdnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 12KP-I;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 1 i 2;

7) zasady ochrony pasa nadbrzeżnego – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 3;

8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 7.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: 01KDW o pow. 0,06 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja komunikacyjna, drogowa;

2) podstawowa funkcja zabudowy: droga gminna, wewnętrzna, klasy dojazdowej;

3) zasady zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczenia w planie – 2,0 m (całkowita szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m); dopuszcza się parkowanie przykrawężnikowe;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – dostęp z drogi powiatowej nr 0006Z oznaczonej na rysunku planu symbolem 010KDZ w miejscu dotychczas wykonanego zjazdu drogowego;

5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2 dopuszcza się poprowadzenie sieci: wodociągowej Ø100, kanalizacji deszczowej Ø250÷350, kanalizacji ściekowej grawitacyjnej Ø200÷300, kabli elektroenergetycznych 15 i 0,4 kV, a także zasilających i sterujących systemem oświetlenia ulic, gazowej ś/c oraz kanalizacji teletechnicznej;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 1 i 2;

7) zasady ochrony pasa nadbrzeżnego – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 3;

8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 7.

9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDW o pow. 0,04 ha, 03KDW o pow. 0,04 ha, 04KDW o pow. 0,04 ha, 05KDW o pow. 0,73 ha, 06KDW o pow. 0,26 ha oraz 07KDW o pow. 0,44 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja komunikacyjna, drogowa;

2) podstawowa funkcja zabudowy: ogólnodostępna droga wewnętrzna, klasy dojazdowej;

3) zasady zagospodarowania terenu: szerokości w liniach rozgraniczenia – zmienne 8,0÷12,0 m; dopuszcza się realizację nawierzchni drogi jako pieszo-jezdni; dopuszcza się parkowanie przykrawężnikowe;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – dostęp z dróg: powiatowej nr 0006Z (oznaczonej na rysunku planu symbolem 010KDZ) w miejscu dotychczas wykonanego zjazdu drogowego oraz wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDW, 05KDW i 07KDW;

5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2 dopuszcza się poprowadzenie sieci: wodociągowej Ø100, kanalizacji deszczowej Ø250÷350, kanalizacji ściekowej grawitacyjnej Ø200÷300 i tłocznej Ø110, kabli elektroenergetycznych 15 i 0,4 kV, a także zasilających i sterujących systemem oświetlenia ulic, gazowych ś/c oraz kanalizacji teletechnicznej;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 1 i 2;

7) zasady ochrony pasa nadbrzeżnego – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 3 (dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: w całości – 04KDW, w części – 01KDW, 03KDW, 05KDW, 06KDW i 07KDW);

8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 7 (dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: w całości – 03KDW i 04KDW, w części – 01KDW, 05KDW, 06KDW i 07KDW).

10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 08KP-I o pow. 0,12 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja komunikacyjna, drogowa;

2) podstawowa funkcja zabudowy: ogólnodostępna droga wewnętrzna, klasy ciągu pieszego z korytarzem infrastruktury;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczenia – 8,0 m,

b) ciąg pieszy o nawierzchni umożliwiającej przejazd pojazdów uprzywilejowanych,

c) dopuszcza się przepuszczenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej,

d) dopuszcza się zagospodarowanie terenu elementami małej architektury dla biernego wypoczynku;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – wjazdy i wejścia z dróg wewnętrznych (oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDW i 05KDW);

5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2 dopuszcza się poprowadzenie sieci: wodociągowej Ø100, kolektora tłocznego Ø110 ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz kabli elektroenergetycznych 15,0 i 0,4 kV, a także zasilających i sterujących systemem oświetlenia ulic.

6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 1 i 2;

7) zasady ochrony pasa nadbrzeżnego – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 3;

8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 7.

11. 11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: 09KS o pow. 0,08 ha, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja komunikacyjna, drogowa;

2) podstawowa funkcja zabudowy: ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych;

3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi; przewidzieć co najmniej dwa stanowiska dla samochodów osób niepełnosprawnych; przewidzieć szczelne nawierzchnie z odprowadzeniem wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – wjazdy na teren: z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 05KDW i 07KDW;

5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2 dopuszcza się poprowadzenie sieci: kabli elektroenergetycznych 0,4 kV oraz zasilających i sterujących systemem oświe-tlenia ulic; odprowadzenie wód opadowych przykanalikami do sieci kanalizacji deszczowych w drogach: wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 05KDW i 07KDW;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 1 i 2.

12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: 010KDZ o pow. 1,09 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcja komunikacji drogowej;

2) podstawowa funkcja zabudowy: publiczna droga powiatowa nr 0006Z, klasy zbiorczej;

3) zasady zagospodarowania terenu: szerokość w istniejących liniach rozgraniczenia – zmienna 19,2÷21,9 m; dopuszcza się, na linii rozgraniczenia z terenami oznaczonymi na rysunku planu sym-bolami: 1÷2UT/MN, 6÷7UT,UZ/MN oraz 8MN,UG,UH, realizację ogrodzenia, o wysokości do 3,0 m z elementów metalowych z wypełnieniami przezroczystymi, jako barierę dźwiękochłonną;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – wjazdy na teren: z ciągu drogi powiatowej nr 0006Z Wolin-Międzywodzie;

5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 13 ust. 2 dopuszcza się poprowadzenie sieci: wodociągowej Ø100 oraz gazowej ś/c, kanalizacji ściekowej tłocznej Ø110, kabli elektroenergetycznych 15,0 i 0,4 kV, a także zasilających i sterujących systemem oświetlenia ulic;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z zawartymi w § 6 ust. 1 i 2.

## Rozdział 4

## Przepisy końcowe

**§ 17.** 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze w ilości 16,37 ha, w tym:

1) 0,43 ha grunty orne klasy RIII (w tym: 0,06 ha klasy RIIIa i 0,37 ha klasy RIIIb),

2) 14,56 ha grunty orne klasy RIV (w tym: 7,40 ha klasy RIVa i 7,16 ha klasy RIVb),

3) 0,92 ha grunty orne klasy RV,

4) 0,20 ha grunty sklasyfikowane jako B-RIVa,

5) 0,26 ha grunty sklasyfikowane jako N.

2. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości 30% – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN,UG,UH, UT/MN, UT,UZ/MN, i UT/ZP.

3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wolinie.

**Załącznik nr 1**
do uchwały Nr XXIX/298/12
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 13 lipca 2012 r.
Zalacznik1.tif

**rysunek planu w skali 1:1000**

**Załącznik nr 2**
do uchwały Nr XXIX/298/12
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 13 lipca 2012 r.
Zalacznik2.jpg

**wyrys i wypis ze Studium ...**

**Załącznik nr 3**
do uchwały Nr XXIX/298/12
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 13 lipca 2012 r.
Zalacznik3.doc

**rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

**Załącznik nr 4**
do uchwały Nr XXIX/298/12
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 13 lipca 2012 r.
Zalacznik4.doc

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania**