UCHWAŁA NR XXXIII/331/12
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 26.10.2012

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań, gmina Wolin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym [Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806; z 2003r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568; z 2004r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203; z 2005r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457; z 2006r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337; z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173 poz. 1218; z 2008r. Nr 180 poz. 1111 i Nr 223 poz. 1458, z 2009r. Nr 52 poz. 420 i Nr 157 poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012r., poz. 567] oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U.z 2012r., poz. 647, 951] Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział I

Zakres regulacji

§1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XIII/65/07 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 31 maja 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Wolinie nr XV/87/07 z dnia 27 lipca 2007r., nr XXXV/345/08 z dnia 19 listopada 2008r., nr XXVI/252/12 z dnia 26 kwietnia 2012r. oraz nr XXVII/270/12 z dnia 25 maja 2012r., po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie Nr XL/418/06 z dnia 20 października 2006r. i zmienionego uchwałą nr LXXIX/785/10 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 28 października 2010r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań, gmina Wolin.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 4,23 ha, którego granice oznaczone są na załączniku graficznym Nr 1.

3. Przedmiotem planu miejscowego są tereny zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej, tereny infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Integralnymi częściami uchwały są:
   1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;
   2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin;
   3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§2. 1.Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) teren funkcjonalny – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym, w obszarze którego obowiązują ustalenia szczegółowe;
2) dach stromy - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 30^{o};
3) kalenica główna - rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połacie główne;
4) połacie główne - rozumie się co najmniej dwie symetryczne połacie dachowe, których powierzchnia jest największa;
5) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachu budynku;
6) linia rozgraniczająca - linia oddzielająca poszczególne tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
7) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dopuszcza się na wysokości powyżej parteru wysunięcia poza linie zabudowy: ryzalitów, wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów - do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego – do 0,5 m. Dla przyziemia linie zabudowy traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, dla których ustala się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,0 m;
8) wysokości zabudowy [budynku] - rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do kalenicy głównej lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci;;
9) małej architekturze - należy przez to rozumieć zespół niewielkich obiektów budowlanych, wznoszonych w ramach zagospodarowania terenu, a w szczególności:
   a) obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki, ławeczki;
   b) obiekty architektury ogrodowej;
10) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez obrys parteru budynku w stanie wykończonym lub ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak budynki gospodarcze, garaże, altany itp., natomiast nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części nadwieszonych powyżej parteru;
11) reklama wolno stojąca - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
12) reklama wbudowana - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym;
13) przepisy odrębne - przepisy prawne aktualne na dzień wykonywania niniejszej uchwały.

2. Nie zdefiniowane w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
2) linie rozgraniczające tereny o rożnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy wraz z odległościami.

2. Przebieg elementów liniowych należy określać poprzez odczyt w osi linii.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§4. 1.Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) **UT** - tereny zabudowy rekreacyjnej - pensjonat;
2) **UT 1** - tereny zabudowy rekreacyjnej z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela;
3) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
4) **EE** - elektroenergetyka;
5) **G** – gazownictwo, docelowo do likwidacji;
6) **KDW** – teren drogi wewnętrznej ogólnodostępnej.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz rożnych zasadach zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Teren planu położony jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zalew Kamieński i Dziwna” i oznaczony kodem PLB 320011 oraz specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” oznaczony kodem PLH 320018. Z tego względu obowiązuje:
   1) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych zgodnie z przepisami szczególnymi jako mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji pogarszających standard jakości środowiska rozumiany jako zakres wymagań dotyczących ochrony środowiska w tym ochrony powietrza, wody, gleby lub ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami lub polami elektromagnetycznymi określonych w przepisach odrębnych;
   2) zakaz lokalizacji uciążliwych funkcji produkcyjnych oraz rzemiosła uciążliwego;
   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.
   4) zakaz zanieczyszczenia i eutrofizacji wód w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych;
   5) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych;
   6) zakaz utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
   7) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zagospodarowania turystycznego i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.
2. Każdy teren, w szczególności droga wewnętrzna, na której może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane przed ich odprowadzeniem;

§ 6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej.

1. Dostęp do działek budowlanych należy zapewnić poprzez tereny dróg wewnętrznych niepublicznych oznaczonych symbolem KDW. Skrzyżowanie drogi wewnętrznej ze zlokalizowaną poza granicami planu drogą powiatową 0006Z w układzie klasycznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Obowiązuje zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych na działce budowlanej z zachowaniem wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych. Dopuszcza się sytuowanie parkingów zatokowych przy jezdni bez wliczania ich liczby do przyjętych wskaźników.
3. Wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w ustaleniach szczegółowych nie obowiązują w przypadku:
   1) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego;
   2) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych.
4. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obrębie obszaru objętego niniejszą zmianą w planie występuje stanowisko archeologiczne, ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej i objęte strefą ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – W III.
2. W granicach strefy W III obowiązuje:
   a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych;
   b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
   c) rozpoczęcie wszelkich prac ziemnych na terenie strefy wymaga spełnienia wszystkich warunków określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Dopuszcza się umieszczanie urządzeń infrastruktury technicznej oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.
2. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

§9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości ustala się:

1. Powierzchnia działek wydzielonych wtórnie z terenu podlegającego procedurze scalenia i podziału – minimum 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej i minimum 1000 m^2 dla zabudowy rekreacyjnej;
2. Szerokości frontu działek minimum 25 m. Ustalenie to nie dotyczy działek narożnych;
3. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80^0do 90^0. Dopuszcza się łączenie działek budowlanych, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania.

§10. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. obszar planu miejscowego położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego oraz w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych;
2. ze względu na położenie terenu objętego planem miejscowym w granicach pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych obowiązują wszelkie nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
3. dopuszcza się zmianę przebiegu lub likwidację istniejących na obszarze planu miejscowego urządzeń technologicznych służących do eksploatacji ropy naftowej i gazu ziemnego;
4. zakaz stosowania świateł, kolorystyki lub form przypominających oznakowanie nawigacyjne. Zastosowane oświetlenie obiektów i terenu, powinno posiadać od strony wody przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych na akwen;
5. niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy w sytuacjach kryzysowych zapewnić ciągłość dostaw wody pitnej dla ludności ze źródeł zastępczych poprzez lokalizację nowych studni publicznych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę;
6. wykonywanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;
7. obszar objęty planem zlokalizowany jest na złożu ropy naftowej Kamień Pomorski, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Buniewice”. Na działkach nr 192/2, 192/11 i 192/12 zlokalizowane są urządzenia technologiczne służące eksploatacji ropy naftowej i gazu ziemnego, które posiadają strefy ochronne, stanowiące o ograniczeniu w zabudowie terenu zgodnie z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi;
8. wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi. Obiekty budowlane należy lokalizować z uwzględnieniem dopuszczalnych odległości od istniejącego ropociągu nA 50 wynikających z przepisów szczególnych;
9. z uwagi na występujące na obszarze planu miejscowego urządzenia technologiczne, o których mowa w § 12 ust. 6 pkt. 5 ustala się:
   1) zakaz lokalizacji zabudowy rekreacyjnej w odległości mniejszej niż 100 m od odwiertu KP-22;
   2) zakaz lokalizacji zabudowy rekreacyjnej w odległości mniejszej niż 50 m od ropociągu do przesyłania ropy naftowej i gazu ziemnego;
   3) jakakolwiek zabudowa przeznaczona na stały pobyt ludzi na terenach zlokalizowanych w strefie uciążliwości urządzeń technologicznych, w tym ropociągu możliwa będzie jedynie po wcześniejszej likwidacji tych urządzeń.

§11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. linie rozgraniczające drogi wewnętrzne wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
2. wszelkie kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usuwać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3. Zaopatrzenie w wodę:
   1) zaopatrzenie z projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z istniejącego wodociągu grupowego; dopuszcza się korzystanie z ujęć wody na terenie własnych działek do celów gospodarczych;
   2) ustala się parametry nowoprojektowanych sieci – ∅ 35 ÷ 50 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,

4. Kanalizacja sanitarna:
   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) nie dopuszcza się realizacji indywidualnych zbiorników bezodpływowych i oczyszczalni ścieków;

5. Kanalizacja deszczowa:
   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, itp.
   3) ustala się parametry nowoprojektowanych sieci – ∅ 200 ÷ 400 mm, prowadzonych w liniach rozgraniczenia dróg i ulic oraz w wydzielonych pasach technicznych,

6. Zaopatrzenie w gaz:
   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.
   5) na obszarze planu miejscowego na działkach nr 192/2 i 192/12 zlokalizowane są urządzenia technologiczne służące do eksploatacji ropy naftowej i gazu ziemnego, z zawartością 2% objętości siarkowodoru, docelowo do likwidacji, w tym:
      a) odwiert KP-22;
      b) ropociąg od odwiertu KP-22 do urządzeń separacji i magazynowania ropy ø 57 × 5;
      c) ropociąg od odwiertu KPz-1 do urządzeń separacji i magazynowania ropy ø 57 × 5;
      d) gazociąg od separatora odprowadzającego gaz na pochodnię ø 89,8 × 4;
      e) gazociąg od zbiorników do pochodni ø 89,8 × 4;
      f) punkt spalania gazu – pochodnia;

7. Elektroenergetyka:
   1) zasilanie obszaru opracowania z projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu miejskiego,
   2) odcinki istniejących linii napowietrznych, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu – do przebudowy i skablowania;

3) budowa oświetlenia ulicznego we wszystkich ciągach komunikacyjnych.

8. Telekomunikacja:
   1) obowiązuje prowadzenie przewodowej sieci telekomunikacyjnej jako linii kablowych w kanalizacji telefonicznej.
   2) na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o której mowa w przepisach odrębnych.
9. Gospodarka odpadami - stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić do pojemników zlokalizowanych na posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu zgodnie z przyjętym w gminie systemem gospodarki odpadami;
10. Zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła, w tym: kolektory słoneczne, pompy ciepła, ogrzewanie elektryczne itp.

§12. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi oraz określonych w dalszej części uchwały.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§13. 1 Tereny zabudowy rekreacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **UT** o łącznej powierzchni 0,50 ha.

1) Przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa rekreacyjna - pensjonat;
   b) dopuszcza się zlokalizowanie funkcji gastronomicznej na parterze obiektu budowlanego;
2) Zasady zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
   b) zabudowa wolnostojąca;
   c) wysokość zabudowy rekreacyjnej do 14 m, do trzech kondygnacji użytkowych, w tym trzecia kondygnacja w dachu;
   d) na 1 wydzielonej działce budowlanej dopuszcza się zrealizowanie tylko 1 obiektu budowlanego o funkcji podstawowej;
   e) dopuszcza się wolnostojący obiekt garażowy i gospodarczy;
   f) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych do 6 m - max 1 kondygnacja z dachem stromym;
   g) dachy strome o nachyleniu połaci dachowej od 30^{o} do 50^{o};
   h) powierzchnia zabudowy max do 30 % powierzchni działki budowlanej;
   i) dopuszcza się obiekty małej architektury;
   j) zabudowa na terenie zlokalizowanym w strefie uciążliwości urządzeń technologicznych, w tym ropociągu możliwa będzie jedynie po wcześniejszej likwidacji tych urządzeń.

3) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego - powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki budowlanej;
4) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren UT położony jest w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 7;
5) Obsługa komunikacyjna terenu oraz w zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:

a) dostęp do drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu poprzez bezpośrednio przyległe do terenu drogi niepubliczne;
b) parkowanie pojazdów należy zapewnić w granicach własnej działki budowlanej - minimum 1 stanowisko na każdy pokój.
c) dla funkcji usługowej zlokalizowanej w parterze budynku ustala się min 1 stanowisko na każde 40 m^2 powierzchni użytkowej lokalu;
d) zaopatrzenie w wodę, gaz energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia infrastrukturalnego zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW, zgodnie z **§11.**

2. Tereny zabudowy rekreacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **UT 1** o łącznej powierzchni 1,98 ha.

1) Przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa rekreacyjna (całoroczna) z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela;
   b) dopuszcza się zlokalizowanie kubaturowych obiektów gospodarczych;
   c) dopuszcza się lokalizowanie usług gastronomicznych w parterach zabudowy rekreacyjnej;
2) Zasady zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy 5 m od strony drogi wewnętrznej KDW;
   b) zabudowa wolnostojąca;
   c) wysokość zabudowy dla obiektu mieszkalnego do 9,5 m, do 2 kondygnacji użytkowych (druga kondygnacja w dachu);
   d) na 1 wydzielonej działce budowlanej dopuszcza się zrealizowanie tylko 1 obiektu budowlanego o funkcji podstawowej;
   e) dopuszcza się wolnostojący obiekt garażowy i gospodarczy;
   f) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych do 6 m - max 1 kondygnacja z dachem stromym;
   g) dachy strome, nachyleniu połaci dachowej od 25^o do 50^o;
   h) powierzchnia zabudowy max do 30 % powierzchni działki budowlanej;
   i) dopuszcza się obiekty małej architektury;
   j) zabudowa na terenach zlokalizowanych w strefie uciążliwości urządzeń technologicznych, w tym ropociągu możliwa będzie jedynie po wcześniejszej likwidacji tych urządzeń.
3) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego - powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki budowlanej;
4) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – tereny UT 1 położone są w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 7;
5) Obsługa komunikacyjna terenu oraz w zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:
   a) dostęp do drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu poprzez bezpośrednio przyległe do terenu drogi niepubliczne;
   b) parkowanie pojazdów należy zapewnić w granicach własnych działki budowlanej - minimum 2 stanowiska parkingowe;
   c) zaopatrzenie w wodę, gaz energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia infrastrukturalnego zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW, zgodnie z **§11.**

3.Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** o łącznej powierzchni 1,00 ha

1) Przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   b) dopuszcza się zlokalizowanie kubaturowych obiektów gospodarczych niemieszkalnych;
2) Zasady zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
   b) zabudowa wolnostojąca;
   c) wysokość zabudowy dla obiektu mieszkalnego do 9,5 m, do 2 kondygnacji użytkowych (druga kondygnacja w dachu);
   d) na 1 wydzielonej działce budowlanej dopuszcza się zrealizowanie tylko 1 obiektu budowlanego o funkcji podstawowej;
   e) dopuszcza się wolnostojący obiekt garażowy i gospodarczy;
   f) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych do 6 m - max 1 kondygnacja z dachem stromym;
   g) dachy strome o nachyleniu połaci dachowej od 25^{o} do 50^{o};
   h) powierzchnia zabudowy max do 30 % powierzchni działki budowlanej;
   i) dopuszcza się obiekty małej architektury;
   j) zabudowa na terenach zlokalizowanych w strefie uciążliwości urządzeń technologicznych, w tym ropociągu możliwa będzie jedynie po wcześniejszej likwidacji tych urządzeń.
3) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego - powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki budowlanej;
4) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren MN położony jest w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 7;
5) Obsługa komunikacyjna terenu oraz w zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:
   a) dostęp do drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu poprzez bezpośrednio przyległe do terenu drogi niepubliczne;
   b) parkowanie pojazdów należy zapewnić w granicach własnych działki budowlanej, minimum 2 stanowiska parkingowe;
   c) zaopatrzenie w wodę, gaz energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia infrastrukturalnego zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW, zgodnie z **§11.**
   d) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników na gaz, butli gazowych.

4.Teren drogi wewnętrznej niepublicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW** o łącznej powierzchni 0,59 ha

1) Przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna ogólnodostępna;
2) Zasady zagospodarowania terenu:
   a) droga o ruchu uspokojonym, w której zaleca się zastosowanie różnych form ograniczenia i spowolnienia ruchu samochodów;
   b) szerokość drogi wraz z placem manewrowym na jej zakończeniu w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu;
   c) zakaz umieszczania nośników reklamowych
3) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego - dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej niskiej i średniowysokiej wzdłuż drogi;

4) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren KDW położony jest w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 7;
5) Obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną terenu ustala się z bezpośrednio przyległej drogi publicznej;

5.Teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku planu symbolem - **EE** o łącznej powierzchni 0,06 ha

1) Przeznaczenie terenu – teren urządzeń elektroenergetycznych, lokalizacji stacji transformatorowej kontenerowej 15/0,4 kV
2) Zasady zagospodarowania terenu:
   a) dowolna lokalizacja stacji transformatorowej w stosunku do linii rozgraniczającej teren;
   b) na wydzielonym terenie dopuszcza się wyłącznie zabudowę związaną z elektroenergetyką. Wprowadza się zakaz budowy obiektów innych niż budynki i budowle inżynieryjne urządzeń sieciowych;
   c) obiekty kubaturowe do 12 m od poziomu terenu;
   d) powierzchnia zabudowy max do 80 % powierzchni terenu;
3) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego:
   a) powierzchnia biologicznie czynna min. 20 % powierzchni terenu;
   b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej niskiej i średniowysokiej;
4) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren EE położony jest w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 7;
5) Obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną terenu ustala się z bezpośrednio przyległej drogi wewnętrznej;
6) Obiekt eksploatowany będzie bez stałej obsługi,
7) Uciążliwość związana z elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym wytwarzanym przez stację winna zamknąć się w granicach terenu oznaczonego symbolem EE.

6.Teren urządzeń gazowniczych oznaczony na rysunku planu symbolem - **G** o łącznej powierzchni 0,1 ha

1) Przeznaczenie terenu – teren urządzeń gazowniczych; docelowo do likwidacji;
2) Zasady zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami;
   b) na wydzielonym terenie dopuszcza się wyłącznie zabudowę związaną z gazownictwem. Wprowadza się zakaz budowy obiektów innych niż budowle inżynieryjne związanych z wydobyciem gazu;
   c) zachowanie aktualnej powierzchni zabudowy terenu.
3) Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego:
   a) powierzchnia biologicznie czynna min. 50 % powierzchni terenu;
   b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej niskiej i średniowysokiej;
4) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren G położony jest w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 7;
5) Obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną terenu ustala się z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu poprzez teren działki nr 192/2 oraz poprzez drogę wewnętrzną niepubliczną;
6) Istniejące obiekty eksploatowane są bez stałej obsługi,

7) Uciążliwość związana z występowaniem urządzeń gazowniczych winna zamknąć się w granicach terenu oznaczonego symbolem G.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem UT, UT 1 i MN określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę 1%.

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 4,1585 ha, w tym:
   1) za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak GZ.tr.057-602-338/12 z dnia 17 sierpnia 2012r. gruntów rolnych klasy R III a i RIII b o powierzchni 1,0278 ha
   2) gruntów rolnych klasy R IV a o powierzchni 1,8410 ha,
   3) gruntów rolnych klasy R IV b o powierzchni 0,4183 ha,
   4) gruntów rolnych klasy RV o powierzchni 0,8714 ha;

3. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu;

§15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§16. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wolinie.

PRZEWODNICZĄCY RADY

JAN FRANKOWSKI