UCHWAŁA NR LII/624/14
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 20 marca 2014 r.

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 [tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 594] oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405] w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz. U. Nr 130, poz. 871] Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XVIII/105/07 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały z zapisami 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., uchwałą Nr XXXI/313/12 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 28 września 2012r., Uchwałą Nr XL/404/13 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 22 marca 2013r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań, gmina Wolin.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem planu.

3. Obszar planu o łącznej powierzchni 12,95 ha, obejmuje tereny położone w obrębie geodezyjnym Zastań.

4. Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie zasad zagospodarowania dla terenów zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej wraz z obsługą w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

5. Integralną częścią niniejszej 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.

6. Plan miejscowy określa:

1) przeznaczenie terenów 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze opracowania planu nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych dotyczących ochrony zabytków.

8. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu funkcjonalnego.

§ 2. 1. Ustala się następujące definicje użytych w planie terminów:

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°;

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 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 cyfrowo-literowym;

2) linie rozgraniczające tereny o rożnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Na obszarze planu wyznacza się tereny funkcjonalne oznaczone następującymi symbolami, literowo-cyfrowymi zgodnie z rysunkiem planu:

1) **1UT - 5UT** - tereny zabudowy rekreacyjnej;

2) **6MN i 7MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3) **8ZN i 9ZN** – tereny zieleni naturalnej z zakazem zabudowy;

4) **10KDW** – teren drogi wewnętrznej ogólnodostępnej;

5) **11Kpj, 12Kpj i 13Kpj** - ciągi pieszo - jezdne.

2. Na terenach oznaczonych jako **2UT**, **3UT**, **4UT** i **9ZN** wydzielono po granicy działek ewidencyjnych rowy melioracyjne, oznaczone symbolem **Wr**, dla których obowiązuje bezwzględne przestrzeganie ustaleń zawartych w §6 pkt. 9 pkt. d, e, f niniejszej uchwały.

§ 5. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

1) na obszarze planu ustala się:

   a) lokalizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku o funkcji podstawowej, wynikającej z ustaleń szczegółowych,

   b) symetryczny kąt nachylenia połaci dachowych dla wszystkich obiektów, usytuowanych na terenie każdej z wydzielonych działek,

   c) realizację lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 20 % szerokości elewacji frontowej budynku,

2) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się następujący zakres usług: usługi turystyki (najmu pokoi), medyczne, biurowe, usługi w zakresie obsługi klientów oraz usług indywidualnych, które nie wymagają składowania materiałów i towarów na otwartym terenie;

3) na terenach działek rekreacyjnych dopuszcza się:

   a) realizację obiektów małej architektury, tj. altan, pergoli, itp.;

   b) realizację obiektów małej architektury poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

   c) zachowanie istniejących poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy obiektów budowlanych z możliwością dokonywania remontów i jednoczesnym zakazem ich rozbudowy w stronę wód śródlądowych, stawów retencyjnych;

4) na obszarze planu dopuszcza się oznakowanie działalności gospodarczej w formie szyldów umieszczonych na elewacji budynku wyłącznie o powierzchni nie przekraczającej 2,0 m^2;

5) na obszarze planu zakazuje się:

   a) lokalizacji budynków garażowych jako wolno stojących,

   b) lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym;

   c) lokalizacji parkingów i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych,

   d) realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,

   e) grodzenia nieruchomości przyległych do wód i rowów melioracyjnych od strony wody i rowów, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, zakaz lokalizowania samodzielnych lub wolnostojących reklam;

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i ochrony przed powodzią.

1) Obszar planu położony jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zalew Kamieński i Dziwna", oznaczony kodem PLB 320011 oraz w sąsiedztwie specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Ujście

Odry i Zalew Szczeciński", oznaczony kodem PLH 320018 oraz "Wolin i Uznam" oznaczony kodem PLH 320019. Z tego względu obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji inwestycji znacząco i mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

b) zakaz zanieczyszczenia i eutrofizacji wód w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych;

c) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych;

d) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

e) zakaz dokonywania zmian w pasie szuwaru trzcinowego;

f) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;

3) masy ziemne, powstałe podczas prac budowlanych, zagospodarować w miejscu realizacji inwestycji;

4) gospodarka odpadami winna być prowadzona w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;

5) ustala się zakaz stosowania przy zaopatrzeniu w ciepło paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza;

6) zakaz zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji;

7) gospodarka wodno – ściekowa musi być prowadzona w sposób wykluczający zanieczyszczanie wód podziemnych i powierzchniowych;

8) obszar planu miejscowego charakteryzuje się niekorzystnymi warunkami geologiczno - inżynierskimi i jest okresowo zalewany, co wymaga podniesienia jego niwelety gruntem mineralnym piaszczystym, różnoziarnistym, bez domieszek organicznych i frakcji pylastych lub ilastych [max. do 2%] i jego zagęszczenia. Obowiązuje również wybagrowanie przypowierzchniowej pokrywy torfów przed przystąpieniem do prac budowlanych. Dopuszcza się zastosowanie innego posadowienia pośredniego obiektu budowlanego o ile wynikać to będzie z badań geotechnicznych gruntu;

9) ze względu na zlokalizowanie terenu opracowania w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi [zagrożone powodzią są tereny poniżej rzędnej 1,21 m n.p.m.] oraz położenie w obszarze silnie zmeliorowanym obowiązuje:

a) zastosowanie zabezpieczeń przeciwpowodziowych;

b) nakaz podniesienia rzędnej parteru budynków oraz rzędnej korony drogi do rzędnej +1,5 m n.p.m.;

c) zakaz zabudowywania, niszczenia i uszkadzania urządzeń wodnych, zmiany stanu wody na gruncie oraz samowolnego przebudowywania i modernizowania rowów melioracyjnych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) nakaz zachowania drożności urządzeń melioracyjnych, właściwego ich stanu technicznego oraz kierunku odpływu wody;

e) zapewnienie dostępu do urządzeń melioracyjnych dla potrzeb robót związanych z utrzymaniem wód, a także swobodnego dostępu do wód w ramach powszechnego korzystania;

f) zakaz grodzenia działek od strony wody;

g) nakaz odsunięcia się z planowaną zabudową od rowów melioracyjnych;

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

1) teren objęty planem nie wymaga dokonania procedury scalenia i podziału nieruchomości w trybie przepisów odrębnych;

2) linie rozgraniczające terenów funkcjonalnych oznaczają ich wydzielenie;

3) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii rozgraniczającej z rysunku planu;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek – minimum 800m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i minimum 1000 m^2 dla zabudowy rekreacyjnej;

5) szerokości frontu działek minimum 24m;

6) dopuszcza się łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania przy zachowaniu parametrów zawartych w pkt. 4 i 5 niniejszego paragrafu;

7) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80^0 do 90^0;

8) określone minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą działek wydzielonych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej w celu dostosowania wielkości działek do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;

9) dopuszcza się 5% tolerancję szerokości frontu i powierzchni nowo wydzielanych działek.

§ 8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,

2) do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z drogą publiczną zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, zapewniać będą:

a) droga wewnętrzna oznaczona symbolem 10KDW;

b) ciągi pieszo - jezdne oznaczone symbolami 11KPj, 12KPj i 13KPj;

2) na terenie przedsięwzięcia obowiązuje zapewnienie odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, które określa się na podstawie wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. Obowiązuje zakaz sytuowania parkingów zatokowych przy jezdni;

3) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych

4) w przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc parkingowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 - do 0, dla liczby większej od 0,5 - do 1;

5) ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

b) dla zabudowy rekreacyjnej – minimum 2 miejsca postojowe na budynek letniskowy;

c) dla najmu pokoi na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min.1 miejsce postojowe na jeden pokój;

d) dla usług medycznych – minimum 1 miejsce postojowe na gabinet;

e) dla biur, obsługi firm i klientów, usług indywidualnych,– minimum 1 miejsce postojowe na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej lokalu;

6) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej i ciągów pieszo - jezdnych.

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

1) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy w sytuacjach kryzysowych zapewnić ciągłość dostaw wody pitnej dla ludności ze źródeł zastępczych poprzez jej dowóz;

2) obszar objęty planem zlokalizowany jest w części na złożu ropy naftowej Kamień Pomorski, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Buniewice"; wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji złoża oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi. Obiekty budowlane należy lokalizować z uwzględnieniem przepisów szczególnych z zakresu prawa geologicznego i górniczego;

3) z uwagi na występujące w sąsiedztwie obszaru planu miejscowego podstawowe urządzenia melioracyjne "Struga Lewińska" i występujące z tego tytułu wysokie stany wód na całym obszarze planu zachowane winny być wszystkie warunki wynikające z prawa wodnego;

4) z uwagi na warunki gruntowo - wodne terenu objętego planem, przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów budowlanych;

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

1) linie rozgraniczające drogę wewnętrzną i ciągi pieszo - jezdne wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których winny być prowadzone sieci uzbrojenia terenu [sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, linie elektroenergetyczne 15 kV i 0,4 kV, sieć gazowa i teletechniczna oraz inne sieci, niezbędne do obsługi terenów zabudowanych];

2) dopuszcza się możliwość realizowania sieci infrastruktury technicznej przez tereny, niebędące drogami;

3) na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;

4) wszelkie kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usuwać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) w zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się:

   a) zasilenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, przyłączonej do istniejącego wodociągu grupowego. Dopuszcza się korzystanie z ujęć wody na terenie własnych działek do celów gospodarczych;

   b) ustala się parametry nowoprojektowanych sieci – ø 50 ÷ 110 mm, prowadzonych w liniach rozgraniczenia dróg i ciągów pieszo - jezdnych;

   c) lokalizację w pasie drogowym nowych studni publicznych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych,

6) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

   a) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej o średnicach 50 – 200 mm ze zrzutem ścieków do oczyszczalni w Międzywodziu znajdującej się poza obszarem objętym granicami planu. Dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w liniach rozgraniczających drogi i ciągów pieszo - jezdnych.

   b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę bezodpływowych zbiorników przeznaczonych na nieczystości ciekłe;

   c) nie dopuszcza się realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;

   d) ustala się bezwzględny obowiązek podłączenia do sieci oraz likwidację istniejących zbiorników bezodpływowych;

7) gospodarka wodno – ściekowa winna być prowadzona w sposób wykluczający zanieczyszczanie wód podziemnych i powierzchniowych;

8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

   a) odprowadzenie wód opadowych do projektowanych lokalnych systemów kanalizacji deszczowej; dopuszcza się:

      - wykorzystywanie wód opadowych do celów gospodarczych;

      - odprowadzenie wód opadowych do gruntu;

- odprowadzenie wód opadowych z dróg i parkingów - do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

b) ustala się parametry nowoprojektowanych sieci – ø 200 ÷ 400 mm, prowadzonych w liniach rozgraniczenia drogi oraz w ciągach pieszo – jezdnych;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) docelowo zasilanie obiektów na obszarze planu gazem przewodowym średniego ciśnienia z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia zlokalizowanej poza obszarem opracowania;

b) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią średniego ciśnienia o średnicy minimum 25 mm;

c) dopuszcza się do czasu gazyfikacji przewodowej stosowanie gazu bezprzewodowego;

d) projektowaną sieć rozdzielczą lokalizować w liniach rozgraniczenia drogi i ciągów pieszo - jezdnych;

10) w zakresie elektroenergetyki:

a) zasilanie obszaru opracowania ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV typu miejskiego zlokalizowanej poza obszarem opracowania;

b) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia (0,4 kV);

11) w zakresie telekomunikacji -obowiązuje prowadzenie sieci telekomunikacyjnej jako linii kablowych w kanalizacji telefonicznej;

12) w zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów - odpady winny być wstępnie segregowane i gromadzone w pojemnikach o wielkości odpowiedniej do rodzaju zastosowania oraz wywożone specjalistycznym transportem na teren Regionalnego Zakładu Gospodarowania Odpadami w Słajsinie, położonego poza obszarem opracowania lub na inny teren wg wskazań gminnego systemu gospodarki odpadami;

13) w zakresie regulacji stosunków wodnych:

a) obowiązuje zakaz zmiany stosunków wodnych i zasypywania legalnie wykonanych bezodpływowych zagłębień terenu;

b) obowiązuje utrzymanie funkcji i przebiegu rowów melioracyjnych, z zastrzeżeniem § 11 pkt. 13 lit. c);

c) obowiązuje nakaz likwidacji zarówno wybudowanych jak i przebudowanych nielegalnie urządzeń wodnych oraz przywrócenie zmienionych z tego tytułu stosunków wodnych;

14) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, niekonwencjonalne źródła ciepła - odnawialne źródła energii takie jak: kolektory słoneczne.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1UT - 3UT** o łącznej powierzchni 5,31 ha [**1UT** - 0,2 ha, **2UT** - 2,92 ha, **3UT** - 2,19 ha].

2. Dopuszcza się zlokalizowanie kubaturowych obiektów gospodarczych o lekkiej konstrukcji, która nie będzie na stałe związana z gruntem;

3. Na terenach oznaczonych symbolami 2UT i 3UT wydzielono po granicy działki ewidencyjnej rowy melioracyjne, oznaczone symbolem **Wr**, dla których obowiązuje bezwzględne przestrzeganie ustaleń zawartych w §6 pkt. 9 pkt. d, e, f niniejszej uchwały.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) zabudowa wolnostojąca o lekkiej konstrukcji bez podpiwniczenia;

2) wysokość zabudowy dla obiektu rekreacyjnego maksymalnie 7,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w dachu stromym;

3) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych do 6 m - maksymalnie 1 kondygnacja z dachem stromym;

4) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:

a) nieprzekraczalna - w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10KDW, 11KPj, 12KPj i 13KPj;

b) nieprzekraczalna - zmienna od pozostałych terenów wód [wg ich przebiegu na rysunku planu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych];

5) zabudowę w głębi działek należy lokalizować w odległości minimum 8 m od stawów retencyjnych;

6) na 1 wydzielonej działce dopuszcza się zrealizowanie tylko 1 obiekt o funkcji podstawowej;

7) dopuszcza się zabudowę na terenie działek:

a) 37/20 przy granicy z działką 37/19;

b) 37/17 przy granicy z działką 37/16;

c) 37/6 przy granicy z działką 37/7;

pod warunkiem nie przekroczenia 3m wysokości planowanej zabudowy. Na styku tych działek dopuszcza się realizację dachu płaskiego;

8) na terenie oznaczonym symbolem 3UT obowiązuje przyłączenie działki nr 37/9 do działki nr 37/1;

9) geometria dachu:

a) dach stromy symetryczny dwuspadowy;

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35^0 - 45^0;

c) układ kalenicowy dachu w stosunku do frontu budynku;

10) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy maksymalnie do 15 % powierzchni działki;

b) biologicznie czynnej minimum 70% powierzchni działki;

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu:

1) na terenach 1UT i 2UT obowiązuje utrzymanie istniejącego podziału na działki z zakazem wtórnego ich podziału z zachowaniem parametrów określonych w § 7 niniejszej uchwały;

2) na terenie 3UT obowiązuje zachowanie istniejącego podziału na działki z zakazem wtórnego ich podziału;

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 6 niniejszej uchwały;

7. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej obowiązują ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały;

8. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną:

a) terenu 1UT poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 10KDW;

b) terenu 2UT bezpośrednio z ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych symbolem 12KPj i 13KPj poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 10KDW. Zakaz wjazdu na teren 2UT bezpośrednio z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KDW;

c) terenu 3UT bezpośrednio z ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych symbolem 11KPj i 12KPj poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 10KDW. Zakaz wjazdu na teren 3UT bezpośrednio z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KDW;

2) parkowanie pojazdów [samochodów osobowych] należy zapewnić w granicach własnej działki - w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 pkt. 5 lit. b niniejszej uchwały;

§ 13. 1 Wyznacza się teren zabudowy rekreacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4UT** o powierzchni 1,87 ha.

2. Dopuszcza się zlokalizowanie kubaturowych obiektów gospodarczych o lekkiej konstrukcji, która nie będzie na stałe związana z gruntem;

3. Na terenie oznaczonym symbolem 4UT wydzielono po granicy działki ewidencyjnej rowy melioracyjne, oznaczone symbolem **Wr**, dla których obowiązuje bezwzględne przestrzeganie ustaleń zawartych w §6 pkt. 9 pkt. d, e, f niniejszej uchwały.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) zabudowa wolnostojąca o lekkiej konstrukcji bez podpiwniczenia;

2) wysokość zabudowy dla obiektu rekreacyjnego maksymalnie 7,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w dachu stromym;

3) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych do 6 m - max 1 kondygnacja z dachem stromym;

4) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:

a) nieprzekraczalna - w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 12KPj;

b) nieprzekraczalna - zmienna wg jej przebiegu na rysunku planu;

5) zabudowę w głębi działek należy lokalizować w odległości min 8 m od stawów retencyjnych;

6) na 1 wydzielonej działce dopuszcza się zrealizowanie tylko 1 obiektu o funkcji podstawowej;

7) geometria dachu:

a) dach stromy symetryczny dwuspadowy;

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35^0 - 45^0;

c) układ kalenicowy dachu w stosunku do frontu budynku;

8) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy maksymalnie do 20 % powierzchni działki;

b) biologicznie czynnej minimum 70% powierzchni działki;

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 niniejszej uchwały;

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 6 niniejszej uchwały;

7. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej obowiązują ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały;

8. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 4UT bezpośrednio z ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego symbolem 12KPj;

2) parkowanie pojazdów [samochodów osobowych] należy zapewnić w granicach własnej działki - w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 pkt. 5 lit. b niniejszej uchwały;

§ 14. 1 Wyznacza się teren zabudowy rekreacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5UT** o powierzchni 0,71 ha.

2. Dopuszcza się zlokalizowanie kubaturowych obiektów gospodarczych o lekkiej konstrukcji, która nie będzie na stałe związana z gruntem;

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) zabudowa wolnostojąca o lekkiej konstrukcji bez podpiwniczenia;

2) wysokość zabudowy dla obiektu rekreacyjnego maksymalnie 7,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w dachu stromym;

3) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych do 6 m - max 1 kondygnacja z dachem stromym;

4) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:

a) nieprzekraczalna - w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren drogi bezpośrednio przyległej do obszaru opracowania - dz. nr 46/29;

b) nieprzekraczalna - zmienna od terenów funkcjonalnych i wód [wg ich przebiegu na rysunku planu];

5) zabudowę w głębi działek należy lokalizować w odległości min 8 m od stawów retencyjnych;

6) na 1 wydzielonej działce dopuszcza się zrealizowanie tylko 1 obiektu o funkcji podstawowej;

7) geometria dachu:

a) dach stromy symetryczny dwuspadowy;

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35^0 - 45^0;

c) układ kalenicowy dachu w stosunku do frontu budynku;

8) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy maksymalnie do 20 % powierzchni działki;

b) biologicznie czynnej minimum 70% powierzchni działki;

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 niniejszej uchwały;

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 6 niniejszej uchwały;

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej obowiązują ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały;

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 5UT z bezpośrednio przyległej do granic opracowania planu miejscowego drogi położonej w ciągu działki nr 46/29;

2) parkowanie pojazdów [samochodów osobowych] należy zapewnić w granicach własnej działki - w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 pkt. 5 lit. b niniejszej uchwały;

§ 15. 1 Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **6MN i 7MN** o powierzchni 0,7 ha [**6MN** - 0,57 ha, **7MN** - 0,13 ha].

2. Dopuszcza się zlokalizowanie zabudowań gospodarczych;

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) zabudowa wolnostojąca;

2) wysokość zabudowy dla obiektu mieszkalnego maksymalnie 9,0 m, do 2 kondygnacji użytkowych, w tym druga kondygnacja w dachu stromym;

3) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych do 7 m - max 1 kondygnacja z dachem stromym;

4) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:

a) nieprzekraczalna - w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4UT [na terenie 6MN];

b) nieprzekraczalna - zmienna wg przebiegu na rysunku planu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;

5) geometria dachu:

a) dach stromy symetryczny dwu- lub czterospadowy;

b) kąt nachylenia połaci dachowej od 35^o do 45^o;

c) dowolny układ kalenicy dachu;

6) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy maksymalnie do 20 % powierzchni działki budowlanej;

b) biologicznie czynnej minimum 70% powierzchni działki budowlanej;

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenów:

1) dla terenu oznaczonego symbolem **6MN** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 niniejszej uchwały;

2) dla terenu oznaczonego symbolem **7MN** - zakaz wtórnego podziału;

3) istniejące w ramach terenu 7MN działki budowlane ze względu na brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej nie mogą pełnić roli samodzielnych działek. Tereny te wymagają przyłączenia do istniejących bezpośrednio za granicą opracowania planu miejscowego, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania;

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 6 niniejszej uchwały;

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej obowiązują ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały;

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 6MN i 7MN z bezpośrednio przyległych działek nr 40/5 i 40/6 [dla terenu 6MN] oraz 46/4 i 46/5 [dla terenu 7MN];

2) parkowanie pojazdów [samochodów osobowych] należy zapewnić w granicach własnej działki - w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 pkt. 5 lit. a, c, d, e niniejszej uchwały;

§ 16. 1 Wyznacza się tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **8ZN i 9ZN** o powierzchni 3,65 ha [**8ZN** - 0,1 ha, **9ZN** - 3,55 ha].

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 100% powierzchni terenu funkcjonalnego;

3) tereny użytkowane wyłącznie jako zieleń naturalna;

4) zakaz prowadzenia jakichkolwiek prac ziemnych i budowlanych na terenach 8ZN i 9ZN;

3. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenów:

1) teren 9ZN wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

2) na terenie oznaczonym symbolem 9ZN wydzielono po granicy działki ewidencyjnej rowy melioracyjne, oznaczone symbolem **Wr**, dla których obowiązuje bezwzględne przestrzeganie ustaleń zawartych w §6 pkt. 9 pkt. d, e, f niniejszej uchwały.

3) obowiązuje zakaz wtórnych podziałów, niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenów 8ZN i 9ZN:

a) 8ZN - po wydzieleniu w liniach rozgraniczających terenu pokrywających się z granicą działki nr 37/10;

b) 9ZN - po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających;

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia § 6 pkt. 1 lit. b - e niniejszej uchwały;

2) ustala się zachowanie w stanie naturalnym istniejącej szaty roślinnej;

3) zakaz wycinki drzew i krzewów;

5. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej - zakaz prowadzenia infrastruktury technicznej przez tereny 8ZN i 9ZN;

6. Ustalenia w zakresie komunikacji - dostęp do drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu poprzez bezpośrednio przyległe do terenu drogę wewnętrzną i ciągi pieszo - jezdne;

§ 17. 1 Wyznacza się teren drogi wewnętrznej ogólnodostępnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **10KDW** o powierzchni 0,14 ha;

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6m do 12m - zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam;

3) droga o ruchu uspokojonym, w której dopuszcza się zastosowanie różnych form ograniczenia i spowolnienia ruchu samochodów;

3. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenów - zakaz wtórnych podziałów, niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym;

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 6 pkt. 1 lit. a - e, pkt. 3, 6 i 9 niniejszej uchwały;

5. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej - w liniach rozgraniczających drogi ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej [sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, linie elektroenergetyczne 15 kV i 0,4 kV, sieć gazowa i teletechniczna] dla funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach; droga zlokalizowana na terenie zagrożonym powodzią, obowiązują ustalenia §11.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń

§ 18. 1 Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych ogólnodostępnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **11KPj, 12KPj, 13KPj** o łącznej powierzchni 0,57 ha [**11KPj** - 0,02 ha, **12KPj** - 0,37 ha, **13KPj** - 0,18 ha];

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna [włącznie z placem manewrowym] - zgodnie z rysunkiem planu:

a) 11KPj - 6m;

b) 12KPj - od 6m do 13m;

c) 13KPj - od 6m do 12m;

2) ciągi zakończone placem do zawracania, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 11KPj stanowiącym jedynie dojazd do jednej działki nr 37/8;

3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam;

3. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenów - zakaz wtórnych podziałów, niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym;

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 6 pkt. 1 lit. a - e, pkt. 3, 6 i 9 niniejszej uchwały;

5. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej - w liniach rozgraniczających drogi ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach; ciągi pieszo - jezdna zlokalizowane na terenie zagrożonym powodzią, obowiązują ustalenia §11.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń;

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1UT, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6MN** i **7MN** określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

2. Przy pozostałych terenach objętych planem miejscowym ustala się stawkę w wysokości 1%.

3. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 7,86 ha, w tym:

1) gruntów rolnych klasy zabudowanych B-R IV b o powierzchni 0,06 ha

2) gruntów rolnych klasy R IV b o powierzchni 0,65 ha,

3) gruntów klasy S- R IV b o powierzchni 0,29 ha,

4) gruntów klasy Ps IV b o powierzchni 1,19 ha

5) gruntów rolnych klasy R V o powierzchni 0,13 ha,

6) gruntów rolnych klasy Ł V o powierzchni 0,33 ha,

7) gruntów rolnych klasy Ł VI o powierzchni 1,56 ha,

8) gruntów klasy N o powierzchni 3,65 ha.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 21. 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