UCHWAŁA NR LII/625/14
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia 20 marca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238), Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr LXXVIII/767/10 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 19 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań, zwany dalej „planem", stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego Uchwałą Nr XL/418/2006 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 października 2006 r., zmienionego Uchwałą Nr LXXIX/785/10 z dnia 28 października 2010 r. i Uchwałą Nr XXXI/313/2012 z dnia 28 września 2012 r.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni 4,11 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:
1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla obszaru objętego niniejszym planem, świadczący o zgodności rozwiązań planu 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, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele wypoczynkowe – zabudowy rekreacji indywidualnej, zabudowy wypoczynkowej z dopuszczeniem towarzyszących usług handlu i gastronomii.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 2.1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu – załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo - literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach – ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze terenu elementarnego;

1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:
   a) przeznaczenie terenu,
   b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu;
   c) zasady podziału i scalania terenu,
   d) ochrona środowiska,
   e) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków,
   f) obsługa komunikacyjna,
   g) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
   h) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
   i) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem jego powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie;
3) tereny elementarne, dla których sformułowano identyczne ustalenia są grupowane.

4. W obrębie terenu elementarnego występować mogą szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

1) ochrony środowiska przyrodniczego – występowania obszarów lub obiektów przyrodniczych podlegających ochronie; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 7 niniejszej uchwały;
2) objęcia ochroną dóbr kultury – obszarów chronionych; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 8 niniejszej uchwały;
3) położenia w granicach pasa nadbrzeżnego - pasa ochronnego oraz częściowo w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 niniejszej uchwały;
4) położenia w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych, będącego jednocześnie obszarem szczególnego zagrożenia powodzią; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 niniejszej uchwały;
5) położenia na obszarze pod wpływem wód powodziowych; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 niniejszej uchwały;
6) położenia w granicach obszaru i terenu górniczego; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 niniejszej uchwały;
7) obszary podlegające ochronie oznaczono na rysunku planu, a informacje o ich występowaniu i obowiązujących ograniczeniach zawarto w ustaleniach szczegółowych właściwego terenu elementarnego.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

6. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
2) każde ustalenie przedstawione na rysunku znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
4) linie rozgraniczające terenów elementarnych określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

1) zabudowa wypoczynkowa – obiekt turystyczny z pokojami na czasowy wynajem;
2) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku; dopuszczalne max. 2-m przekroczenie linii kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 30% szerokości całkowitej;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków funkcji podstawowej, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji oraz budynków towarzyszących;
4) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, w tym ganków zabudowanych, werand otwartych i oszklonych, garaży stanowiących integralną część budynku;
5) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia i długości połaci posiadających wspólną kalenicę;
6) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachu na zasadniczej części budynku;
7) szerokość lukarn – szerokość lukarny pojedynczej lub suma szerokości maksymalnie dwóch lukarn;
8) lukarna typu szczytowego – lukarna z przekryciem o kalenicy prostopadłej do kalenicy głównej budynku
9) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia umożliwiająca naturalną wegetację roślinności oraz powierzchnia oczek wodnych; do ustalonego wskaźnika nie wlicza się ażurowych nawierzchni utwardzonych będących dojściami i miejscami postojowymi pojazdów oraz nawierzchni pod altanami i wiatami;
10) ogrodzenie ażurowe – ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 60% powierzchni ogrodzenia.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

1) usługi turystyczne - zabudowa wypoczynkowa – UT;
2) usługi turystyczne - zabudowa rekreacji indywidualnej – UTr;
3) zieleń naturalna – ZN;
4) komunikacja:
   a) droga wewnętrzna – KDW,
   b) wewnętrzny ciąg pieszy – KP.

§ 5. Ustala się podstawowe zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Na każdej działce dopuszcza się budowę jednego budynku funkcji podstawowej, z wyjątkiem realizacji zabudowy na połączonych działkach – gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków funkcji podstawowej o parametrach jak ustalone dla pojedynczego budynku.
2. Na terenach działek poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej:

1) wolnostojących pojedynczych garaży, budynków gospodarczych i zabudowanych altan, o następujących parametrach:
   a) powierzchnia zabudowy do 20 m^2,
   b) wysokość zabudowy do 4,0 m liczona od najwyższego poziomu terenu przy budynku do szczytu pokrycia dachu,
   c) dachy symetryczne, 2-spadowe, o kątach nachylenia połaci min. 25°;
2) obiektów małej architektury oraz wolnostojących wiat lub wolnostojących niezabudowanych altan o parametrach:
   a) wysokość do 3,0 m liczona od najwyższego poziomu terenu przy budynku do szczytu pokrycia dachu,
   b) dachy symetryczne, 2-spadowe, o kątach nachylenia połaci 15÷30°.

3. Dopuszcza się dobudowane do budynków funkcji podstawowej garaże z dachem płaskim wykorzystanym jako taras 2-giej kondygnacji lub realizację tarasów 2-giej kondygnacji na powierzchni do 30% powierzchni zabudowy budynku, przy zachowaniu wskaźnika pow. zabudowy określonego w ustaleniach szczegółowych..

4. Przy zagospodarowaniu działek obowiązuje:
1) zakaz lokalizowania wielkopowierzchniowych samodzielnych, wolnostojących lub wbudowanych reklam,
   - reklamowe i informacyjne oznakowanie własnej działalności gospodarczej dopuszcza się wyłącznie w formie szyldów o powierzchni do 0,7 m^2 umieszczanych na elewacji frontowej lub bocznej oraz jako wolnostojące przed budynkiem na terenie działki.
2) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.

§ 6. Ustala się zasady podziału i scalania terenu:

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się utrzymanie istniejących podziałów; dopuszcza się wydzielenie terenów komunikacji i zieleni naturalnej.

3. W przypadku realizacji inwestycji na kilku działkach dopuszcza się ich łączenie.

4. Ustala się zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb istniejącego zagospodarowania tymczasowego oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

5. Dopuszcza się wydzielenia działek inne niż oznaczone na rysunku planu w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. Ustala się zasady ochrony środowiska:

1. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach obszarów Natura 2000: obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH 320018, wyznaczonego w celu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, jak również obszaru specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna” PLB 320011, utworzonego w celu ochrony populacji dziko występujących ptaków oraz ich siedlisk, zabronione są działania mogące w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszar został wyznaczony; przedsię-

wzięcia prowadzone na obszarach wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

2. Ze względu na położenie w granicach proponowanego obszaru cennego przyrodniczo, gdzie przedmiotem ochrony jest biologiczna różnorodność flory i fauny, obowiązuje zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie i inwazyjnych gatunków drzew, krzewów i traw oraz utrzymanie w ramach powierzchni biologicznie czynnej naturalnego pokrycia, powstałego na skutek zaniechania produkcji rolnej.

3. Dla roślin objętych częściową ochroną gatunkową, występujących w granicach opracowania planu (kocanka piaskowa) obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub innych aktualnie obowiązujących przepisów; w związku z czym na obszarach ich występowania, w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem obowiązuje współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony środowiska dotyczące ich przemieszczania lub zniszczenia.

4. Gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem ich selektywnej zbiórki.

5. Zaopatrzenie w ciepło z eliminacją paliw powodujących ponadnormatywną emisję substancji szkodliwych.

§ 8. Ustala się zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
W granicach strefy „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno- konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej, obowiązuje:

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

§ 9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie komunikacyjne terenu objętego niniejszym planem z siecią dróg zewnętrznych publiczną drogą powiatową graniczącą z obszarem opracowania.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu i pod wiatą:

a) 2 miejsca postojowe / 1 budynek rekreacji indywidualnej,
b) 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego,
c) 1 miejsce postojowe / 5 miejsc w lokalu gastronomicznym,
d) 2 miejsca postojowe / lokal mieszkalny,
e) 1 miejsce postojowe / pokój na czasowy wynajem.

§ 10. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia magistralą wodociągową zlokalizowaną poza obszarem opracowania, z rozprowadzeniem projektowaną wewnętrzną siecią wodociągową;
2) wewnętrzną sieć wodociągową prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;

3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów zamontowanych na projektowanej sieci wodociągowej;
4) do czasu realizacji sieci wodociągowej w drogach wewnętrznych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:
1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Międzywodziu istniejącym i planowanym poza obszarem opracowania systemem kanalizacji oraz projektowanym system wewnętrznej kanalizacji grawitacyjno - tłocznej;
2) sieć kanalizacji sanitarnej prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
3) lokalizacja przepompowni ścieków na terenie 01 KDW, poza obszarem pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;
4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej w drodze wewnętrznej 01 KDW odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych zlokalizowanych w granicach własnych działek.

3. Odprowadzenie wód opadowych:
1) z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych i połaci dachowych projektowanym systemem wewnętrznej kanalizacji deszczowej zaopatrzonej w system podczyszczania, z odprowadzeniem poza obszar opracowania;
2) sieć kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
3) do czasu realizacji sieci odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych w grunt poprzez studnie chłonne;
4) rozprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych w grunt na terenie własnej działki.

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Wolin, z selektywną zbiórką odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania.

5. Zaopatrzenie w gaz:
1) docelowo gazyfikacja średnim ciśnieniem z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, z zastosowaniem węzłów redukcyjnych lokalizowanych w granicach poszczególnych nieruchomości;
2) sieci gazowe lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
3) do czasu realizacji gazyfikacji dopuszczalne zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – nie powodujących ponadnormatywnej emisji substancji szkodliwych; zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
1) zasilanie projektowanych obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia z planowanej poza obszarem opracowania stacji transformatorowej 15/04 kV;
2) projektowane elektroenergetyczne sieci kablowe 0,4 kV lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

8. Dopuszczalna realizacja obiektów i sieci teletechnicznej:
1) projektowane sieci teletechniczne wykonać jako linie kablowe;
2) projektowane teletechniczne linie kablowe lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

9. Dla projektowanej zabudowy na działkach przyległych do płd.- zach. granicy opracowania terenu dopuszcza się bezpośrednie włączenie do sieci infrastruktury w drodze poza obszarem opracowania.

§ 11. Ustala się zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:

1. Obszar położony w granicach pasa ochronnego oraz częściowo w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych, w obrębie których obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

1) zakaz lokalizacji obiektów przypominających znaki nawigacyjne, zarówno pod względem wyglądu, jak i charakterystyki świateł, mogących utrudniać identyfikację staw i świateł nabieżników;
2) nakaz stosowania oświetlenia obiektów lądowych oraz ciągów komunikacyjnych od strony wody posiadającego przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu lub nabrzeża;
3) w przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarze pasa ochronnego, w odległości mniejszej niż 4,0 m od odlądowej granicy pasa technicznego brzegu wód morskich, zgłoszenie ich rozpoczęcia w placówce terenowej Urzędu Morskiego;
4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w granicach pasa technicznego.

2. W granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych, stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na obszarze pod wpływem wód powodziowych, który wyznacza rzędna poniżej 1,2 m n.p.m., ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,

- dopuszcza się podniesienie terenu w granicach działek nr: 188/15, 188/16, 188/17, 188/18 oraz budowę drogi wewnętrznej 01 KDW i ciągu pieszego 02 KP o poziomie nawierzchni powyżej tej rzędnej.

4. Teren opracowania położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Buniewice", ustanowionego dla złoża ropy naftowej „Kamień Pomorski", w obrębie którego obowiązują przepisy odrębne,

- na terenie opracowania zlikwidowany odwiert „Zastań 1" wraz z 5-metrową strefą ochronną, w której zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów oraz prowadzenia prac ziemnych.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 12. Dla terenów elementarnych obowiązuje:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 UT**, o powierzchni 0,14 ha i symbolem **1a UT**, o powierzchni 0,15 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi turystyczne – zabudowa wypoczynkowa,
   a) w parterze budynku dopuszcza się lokalizację usług handlu i/lub gastronomii,
   b) dopuszczalna towarzysząca funkcja mieszkaniowa właściciela lub zarządzającego nieruchomości,
      - 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 80 m²;
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
   a) zabudowa wolnostojąca,

b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
c) powierzchnia zabudowy - 20÷30% powierzchni działki,
d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
e) szerokość elewacji frontowej - 8,0÷12,0 m,
f) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji - 7,5÷8,5 m, liczona od najwyższego poziomu terenu przy budynku do szczytu pokrycia dachu,
g) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 38÷40°,
- maksymalna szerokość dopuszczalnych lukarn typu szczytowego - 40% szerokości połaci dachu,
- zadaszenie dopuszczalnych tarasów i werand o kącie nachylenia połaci min. 20^{O},
h) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni każdej działki;
3) zasady ochrony środowiska wg § 7;
4) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) zjazd na działki z drogi wewnętrznej 01 KDW,
- zjazd na działki o nr ewidencyjnych 188/1 i 188/32 z drogi powiatowej (poza obszarem opracowania), z wykorzystaniem istniejących zjazdów,
b) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych wg § 9;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych projektowanymi sieciami uzbrojenia drogi wewnętrznej 01 KDW, z istniejących i planowanych sieci poza obszarem opracowania - wg § 10, z uwzględnieniem ust. 9;
6) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
- teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 pkt 1 i 2,
- teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Buniewice” – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 4.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 UTr**, o powierzchni 1,43 ha i symbolem **2a UTr**, o powierzchni 1,43 ha, ustala się:
1) przeznaczenie terenu: usługi turystyczne – zabudowa rekreacji indywidualnej;
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
a) zabudowa wolnostojąca,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
c) powierzchnia zabudowy - 5÷18% powierzchni działki,
- 8÷20% na działkach o powierzchni mniejszej niż 700 m^2,
d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
e) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji - 5,0÷7,5 m, liczona od najwyższego poziomu terenu przy budynku do szczytu pokrycia dachu,
f) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 38÷40°,
- maksymalna szerokość dopuszczalnych lukarn typu szczytowego - 40% szerokości połaci dachu,
- zadaszenie dopuszczalnych tarasów i werand o kącie nachylenia połaci min. 20^{O},
g) powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni każdej działki;
3) zasady ochrony środowiska wg § 7,
- w płd. części terenu 2a UTr – w granicach działek nr 188/29 i 188/30, w przypadku wystąpienia stanowiska kocanki piaskowej obowiązują ustalenia wg ust. 3;

4) części terenów (patrz rys. planu) położone w strefie „W.III.” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 8;
5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) zjazd na działki z drogi wewnętrznej 01 KDW,
   b) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych wg § 9;
6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych projektowanymi sieciami uzbrojenia drogi wewnętrznej 01 KDW, z istniejących i planowanych sieci poza obszarem opracowania – wg § 10;
7) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
   - teren położony w granicach pasa ochronnego oraz częściowo w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 i 2,
   - część terenu (patrz rysunek planu) położona na obszarze pod wpływem wód powodziowych – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 3,
   - teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Buniewice” – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 4,
   - na terenie 2a UTr (patrz rysunek planu) zlikwidowany odwiert „Zastań 1” terenu górniczego „Buniewice” – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 4.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 ZN**, o powierzchni 0,22 ha i symbolem **3a ZN**, o powierzchni 0,19 ha, ustala się:
1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna,
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
   - zakaz zabudowy,
   - powierzchnia biologicznie czynna min. 95% powierzchni terenu,
3) zasady podziału i scalania terenu:
   - po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału,
4) zasady ochrony środowiska wg § 7;
5) część terenu 3 ZN (patrz rys. planu) i teren 3a ZN położone w strefie „W.III.” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 8;
6) zasady obsługi komunikacyjnej:
   - obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 01 KDW.
7) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
   - teren położony w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 i 2,
   - teren położony na obszarze pod wpływem wód powodziowych – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 3,
   - teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Buniewice” – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 4.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDW**, o powierzchni 0,53 ha, ustala się:
1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna,
   - dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych na części terenu poza obszarem pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, z poszerzeniem i zwężeniem - wg rysunku planu,
   b) przekrój poprzeczny - bez konieczności poziomego wydzielania jezdni,

- nawierzchnia ulepszona na szerokości min. 4,5 m,
- lokalizacja miejsc parkingowych poza obszarem pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych,

c) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
d) projektowane sieci infrastruktury technicznej:
- wodociągowa Ø 80÷100 mm,
- kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej Ø 150÷200 mm,
- kanalizacji sanitarnej tłocznej Ø 60÷100 mm,
- kanalizacji deszczowej,
- gazowa średniego ciśnienia,
- elektroenergetyczna 0,4 kV,
- dopuszczalna teletechniczna;

3) zasady podziału i scalania terenu:
- po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału, z wyjątkiem dopuszczalnego wydzielenia działki przepompowni ścieków sanitarnych;

4) zasady ochrony środowiska wg § 7;
5) część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W.III.” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 8;
6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- włączenie do drogi publicznej istniejącej poza obszarem opracowania z wykorzystaniem istniejącego zjazdu;

7) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
- teren położony w granicach pasa ochronnego oraz częściowo w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 i 2,
- część terenu (patrz rysunek planu) położona na obszarze pod wpływem wód powodziowych – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 3,
- teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Buniewice” – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 4.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KP**, o powierzchni 0,02 ha, ustala się:
1) przeznaczenie terenu: wewnętrzny ciąg pieszy;
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m,
- nawierzchnia ulepszona,

b) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3) zasady podziału i scalania terenu:
- po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;

4) zasady ochrony środowiska wg § 7;
5) część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W.III.” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 8;
6) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
- teren położony w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1 i 2,
- teren położony na obszarze pod wpływem wód powodziowych – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 3,
- teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Buniewice” – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 4.

§ 14. Ustala się stawki opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) dla terenów: 1 UT, 1a UT, 2 UTr, 2a UTr - 30%;
2) dla terenów: 3 ZN, 3a ZN, 01 KDW, 02 KP - 1%.

§ 15. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze:

1) 2,341 ha gruntów rolnych klasy III, za zgodą GZ.tr.057-602-567/12 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 stycznia 2013 r., w tym:
   - 1,8485 ha gruntów rolnych klasy R IIIa,
   - 0,4925 ha gruntów rolnych klasy R IIIb;
2) 0,23 ha gruntów rolnych klasy R IVa, 0,29 ha gruntów rolnych klasy R IVb, 0,75 ha gruntów rolnych klasy RV, 0,32 ha gruntów rolnych klasy ŁV, 0,18 ha gruntów rolnych klasy Ł VI.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 16. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu, z zakazem lokalizacji obiektów kontenerowych, blaszanych i innych tymczasowych nie odpowiadających ustaleniom planu.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Wolin.

Przewodniczący Rady Miejskiej