UCHWAŁA NR LIX/725/14
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia 30 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gm. Wolin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r. poz.379, 1072) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz.379, 768), Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XL/414/13 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 22 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla rekreacyjno-mieszkaniowego koło Kołczewa, gm. Wolin, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętego uchwałą Nr XL/304/13 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 22 marca 2013 r., zwanego dalej Studium, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla rekreacyjno-mieszkaniowego koło Kołczewa, gm. Wolin.

2. Plan, o którym mowa w ust.1 przyjmuje nazwę: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla rekreacyjnego PRZY LESIE w Kołczewie", zwany dalej planem i obejmuje część terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, jednostki ewidencyjnej gm. Wolin, o łącznej powierzchni 3,7071 hektara.

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

4. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenów rolnych na cele budownictwa rekreacyjnego, całorocznego oraz infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu.

5. Integralną częścią uchwały są:

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

§ 2.1. Ustalenia planu miejscowego składają się z:

1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale 1,
2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2,
3) ustaleń szczegółowych, zawartych w rozdziale 3,
4) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale 4.

2. Dla każdego terenu elementarnego, sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

1) przeznaczenie terenu,
2) zasady zagospodarowania terenu,
3) zasady kształtowania zabudowy (nie dotyczy ustaleń dla dróg),
4) zasady obsługi komunikacyjnej,
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną / zasady przebiegu infrastruktury technicznej (dotyczy ustaleń dla dróg),
6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.

3. Ilekroć w uchwale występuje termin:

1) **dach mansardowy** – należy przez to rozumieć dach łamany, zbudowany z dwóch oddzielonych od siebie gzymsem połaci dachowych: dolnej o kącie nachylenia 70÷80º i górnej o kącie nachylenia 10÷30º; dach mansardowy może być dachem dwu- lub czterospadowym;
2) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o spadku 0,5÷10º;
3) **dach stromy** – należy przez to rozumieć dach o spadku 30÷45º;
4) **elewacja frontowa** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
5) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zasadniczej bryły budynku w parterze od drogi, granicy działki lub innego obiektu; dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczoną linię schodów, pochylni, ganku, daszka, wykusza ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, o szerokości nie przekraczającej 25% szerokości elewacji frontowej oraz

głębokości nie przekraczającej 1,5 m;

7) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów poziomych wszystkich budynków na terenie działki (w stanie wykończonym), mierzonych po zewnętrznych obrysach ścian kondygnacji przyziemnych (parterów) lub nadziemnych w przypadku, gdy ich obrysy występują poza obrysy kondygnacji przyziemnych; do powierzchni zabudowy zalicza się także: ganki i portyki, lodżie, podcienia i krużganki, werandy zamknięte i otwarte, ogrody zimowe; do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznych części budynku, takich jak: podziemne części budynku, studzienki piwniczne, pochylnie i schody zewnętrzne, tarasy naziemne, wykusze, balkony, powierzchnie pod daszkami ochronnymi, galerie;
8) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym numerem i symbolem literowym funkcji wyróżniającym go spośród innych terenów;
9) **teren zabudowy rekreacyjnej** – należy przez to rozumieć teren, na którym mogą być realizowane (sezonowe i/lub pobytowe całoroczne) budynki rekreacji indywidualnej i pensjonatowe, wraz z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi związanymi bezpośrednio z obsługą funkcji podstawowej;
10) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki inwestora.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 3. Na obszarze planu, o łącznej powierzchni 3,7071 ha, wyznacza się oznaczone na rysunku planu – załączniku nr 1 – symbolami:

1) **1÷3UT** – tereny zabudowy rekreacyjnej, o łącznej pow. 3,2432 ha;
2) **4E** – teren infrastruktury technicznej: stacja elektroenergetyczna SN/NN, o pow. 0,0100 ha;
3) **5K** – teren infrastruktury technicznej: separator piasku i substancji ropopochodnych oraz przepompownia ścieków komunalnych, o pow. 0,0146 ha;
4) **01÷02KDW** – tereny dróg wewnętrznych, o łącznej pow. 0,4393 ha.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze planu nakazuje się:

1) lokalizację zabudowy w liniach zabudowy określonych na rysunku planu,
2) zachowania kierunku kalenic szczytowo do dróg, za wyjątkiem terenu elementarnego 3UT gdzie kierunek kalenicy należy usytuować równolegle do frontu działki,
3) realizacji garaży wyłącznie jako wbudowanych w budynki funkcji podstawowej.

2. Na obszarze planu dopuszcza się:

1) realizację jednego budynku funkcji podstawowej i jednego gospodarczego na jednej działce budowlanej,
2) podpiwniczenia budynków,
3) realizację lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 20% szerokości połaci dachowej.
4) realizację obiektów małej architektury poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

3. Na obszarze planu zakazuje się:

1) lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym, za wyjątkiem kontenerowej stacji elektroenergetycznej SN/NN i obiektów zaplecza placu budowy,
2) lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego na czas jego trwania,
3) lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych,
4) realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów i przęseł betonowych i żelbetowych;
5) lokalizacji reklam wolno stojących – dopuszcza się jedynie oznakowanie ewentualnej działalności gospodarczej w formie wyłącznie szyldów umieszczonych na elewacji budynku, o powierzchni nie przekraczającej 2,0 m^2;

4. Na obszarze planu ogranicza się:

1) rodzaje pokryć dachów stromych – do dachówek ceramicznych i/lub strzech trzcinowych;
2) rodzaje pokryć stropodachów – do biologicznie czynnych (tzw. zielonych dachów); przy wykorzystaniu ich jako tarasy – do drewnianych lub z kamienia naturalnego lub z płytek ceramicznych

§ 5. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:

1. Na obszarze planu występują prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu. Są nimi: istniejący obszar specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam (kod obszaru PLH 320019) oraz projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Jezioro Kołczewo" (ZPK-II „Jezioro Kołczewo"), a także przyległe OC-19 pod nazwą „Podmokłe łąki na północny-zachód od Kołczewa" i cenny przyrodniczo OC-3 pod nazwą „Jezioro Koprowo". Dodatkowo ważną formą użytkowania prawnie chronioną są wody podziemne, należące do zbiornika wodnego GZWP nr 102 o nazwie „zbiornik wyspy Wolin" położonego na obszarze opracowania planu. Z tego względu obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych zgodnie z przepisami szczególnymi jako mogących znacząco od-

działywać 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 przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny,
3) zakaz zanieczyszczania i eutrofizacji wód w wyniku niekontrolowanego odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych,
4) zakaz zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niszczenia lub uszkadzania urządzeń wodnych z jednoczesnym nakazem zachowania ich drożności, właściwego stanu technicznego oraz kierunku odpływu wody; w przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych (w tym odbudowy, rozbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń), wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
5) nakaz ochrony wód podziemnych i obszarów ich zasilania polegającej w szczególności na zmniejszaniu ryzyka zanieczyszczenia tych wód poprzez ograniczenie oddziaływania na obszary ich zasilania i utrzymaniu równowagi zasobów tych wód; ochrona wód polega na zapewnieniu ich jak najlepszej jakości, w tym utrzymywaniu ilości wody na poziomie zapewniającym ochronę równowagi biologicznej,
6) nakaz ochrony strefy B Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102, zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP 102 – zbiornik wyspy Wolin" przyjętą przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 28.06.2005 r., znak DG/kdh/ED/489-6516a/ 2005,
7) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do inwazji i wypierania gatunków rodzimych,
8) zakaz lokalizacji obiektów pogarszających jakość krajobrazu, w szczególności obiektów wysokościowych typu wysokie kominy,
9) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci inżynieryjnych,
10) nakaz wykonywania szczegółowych badań geotechnicznych dla wszelkiego rodzaju inwestycji, w szczególności dla budynków i liniowych elementów podziemnych infrastruktury technicznej,
11) nakaz wykonania opasek drenarskich na wysokości ław fundamentowych projektowanych budynków celem zabezpieczenia przed wodami podskórnymi,
12) nakaz odwodnienia terenu poprzez systemy inżynieryjne z adaptacją istniejącej melioracji rolniczej,
13) nakaz maksymalnego ograniczenia niwelacji terenu zachowując jego naturalną rzeźbę przy posadawianiu obiektów,
14) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień (pojedyncze drzewa i grupy drzew a nawet „samosiewy"),
15) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnej, trawiastej bądź tzw. nawierzchni ażurowej trawiastej („kratka trawnikowa") przy lokalizacji miejsc parkingowych na działkach budowlanych,
16) nakaz wykorzystania powierzchni biologicznie czynnej z dużą ilością zieleni drzewiasto-krzewiastej w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczenia drogi publicznej Kołczewo-Międzywodzie;

2. Każdy teren, a w szczególności drogi, na których może dojść do zanieczyszczeń powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane przed ich odprowadzeniem.

3. W granicach wszystkich terenów objętych planem, gdzie będą wprowadzane jakiekolwiek formy zagospodarowania, zasoby zdejmowanej warstwy orno-próchnicznej gleby należy zabezpieczyć oraz zagospodarować je na cele rekultywacyjne.

4. Z dachów i powierzchni utwardzonych na działkach budowlanych dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych w grunt z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych.

§ 6. Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Wzdłuż linii rozgraniczenia drogi wojewódzkiej nr 102 zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych oraz stawiania nośników reklamowych.

§ 8. Na obszarze planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20,0 m, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalna szerokość frontu działki wynosi 10,0 m.
2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalna powierzchnia działki wynosi 100 m^2.
3) Kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90º z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż ±1º.
4) Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

5) Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek, w ramach tego samego terenu elementarnego, pod jedno przedsięwzięcie inwestycyjne.
6) Na obszarze planu nie ustala się terenów, dla których wymagane jest przeprowadzenie procedury scalenia i podziału, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

1. W zakresie komunikacji ustala się:

1) Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem komunikacyjnym zewnętrznym poprzez istniejącą drogę publiczną klasy zbiorczej – wojewódzką nr 102 – przylegającą do granicy planu od strony północnej.
2) Wyznaczenie dróg wewnętrznych – korytarzy infrastruktury – oznaczonych na rysunku planu symbolami: 01KDW (w ramach poszerzenia pasa drogowego działki numer 188/3) i 02KDW.
3) Zaspokojenie potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych poprzez ich realizację (w ramach miejsc postojowych i/lub garażowych):
   a) na działkach pod zabudowę rekreacyjną – w ilości co najmniej dwa miejsca postojowe na jeden dom rekreacyjny,
   b) na działkach pod zabudowę pensjonatową – w ilości co najmniej dwa miejsca postojowe na jeden pensjonat + co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca pobytowe,

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1) Zaopatrzenie w wodę:
   a) rurami min. Ø100 z projektowanego wodociągu w działce drogowej nr 634; do czasu realizacji wodociągu grupowego dopuszcza się realizacje indywidualnych ujęć wody – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody zgodnie z przepisami odrębnymi.
2) Odprowadzenie ścieków bytowych:
   a) w systemie grawitacyjno-tłocznym rurami min. Ø65÷200, poprzez przepompownię ścieków zlokalizowaną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5K i projektowaną sieć kanalizacji tłocznej lokalizowaną w pasie drogowym 02KDW i 01KDW, do istniejącego we wsi Kołczewo rurociągu tłocznego kanalizacji bytowej z odbiorem na oczyszczalni ścieków w Międzywodziu,
   b) do czasu realizacji gminnego systemu kanalizacji tłocznej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem do oczyszczalni ścieków w Międzywodziu.
3) Odprowadzenie wód opadowych:
   a) z nawierzchni drogowych – rurami min. Ø250 do istniejącego rowu otwartego melioracji podstawowej (na działce gruntu nr 172/1 poprzez separator piasku i substancji ropopochodnych, zlokalizowany na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5K, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) z dachów i powierzchni utwardzonych na działkach budowlanych – w grunt z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych.
4) Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych – w systemie obowiązującym na terenie gminy Wolin.
5) Zaopatrzenie w ciepło – w systemie ogrzewania indywidualnego z dopuszczeniem zastosowania paliw: ciekłych, gazowych, energii elektrycznej lub słonecznej (solary dachowe i ogrodowe), energii geotermalnej itp..
6) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej SN kablowej w drodze gminnej (działce gruntu nr 642) poprzez projektowaną sieć elektroenergetyczną SN kablową i stację elektroenergetyczną SN/NN (na terenie oznaczonym rysunku planu symbolem 4E) oraz projektowaną sieć elektroenergetyczną NN kablową; docelowo przewiduje się do skablowania odcinek (jedno przęsło) napowietrznej linii elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym „**x**”.
7) Zaopatrzenie w gaz:
   a) z projektowanej sieci gazowniczej średniego ciśnienia poprzez projektowaną wewnątrz osiedlową sieć gazową średniego ciśnienia,
   b) do czasu zrealizowania sieci gazowniczej dopuszcza się rozwiązania indywidualne poprzez zastosowanie zbiorników lub butli na gaz propan-butan,
8) Zaopatrzenie telekomunikacyjne:
   a) z sieci kablowej w drodze wojewódzkiej nr 102 i miejskiej centrali dostępowej w Wolinie poprzez projektowaną kanalizację telefoniczną,
   b) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ich przepisów odrębnych;
9) Linie rozgraniczające dróg wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej;
10) Zasady przebiegu projektowanych sieci (ideogramy przebiegu i usytuowania przepompowni ścieków bytowych i separatora wód opadowych) pokazane są na rysunku planu.

§ 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów planu za wyjątkiem obiektów zaplecza placów budów na czas ich trwania.

§ 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w rozdziale 4 – przepisach końcowych.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 13. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UT** o pow. 1,6115 ha i **2UT** o pow. 1,3628 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy:

1) przeznaczenie terenu: pod zabudowę rekreacyjną indywidualną i pensjonatową;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) wielkość terenu – zgodnie z wydzieleniem i wymiarowaniem na rysunku planu,
   b) wielkość działki budowlanej – minimum 1000 m^2, przy froncie działki o minimalnej szerokości 24,00 m,
   c) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 20%,
   d) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 60%,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: – 5,00 m od linii rozgraniczenia z terenami dróg wewnętrznych, – 4,00 m od pozostałych linii rozgraniczenia,
   f) miejsca postojowe dla samochodów osobowych – zgodnie z zapisem w § 10 ust.1 pkt 3 lit. a i b,
   g) miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadków stałych w granicach działki w ilościach – 1 miejsce dla co najmniej dwóch pojemników,
   h) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami: – od strony dróg wewnętrznych o wysokości do 1,5 m z elementów murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych, o strukturze ażurowej; – pomiędzy działkami o wysokości do 2,0 m z materiałów dowolnych za wyjątkiem betonowych i żelbetowych elementów prefabrykowanych, bez podmurówek, z wolną nieprzegrodzoną przestrzenią o wysokości 10 cm ponad terenem lub/i w postaci żywopłotów z gatunków zimozielonych;
3) zasady kształtowania zabudowy:
   a) budynki rekreacji indywidualnej:
      – rodzaj zabudowy – budynki wolno stojące,
      – ilość kondygnacji – dwie (w tym druga w poddaszu mieszkalnym na długości do 2/3 długości budynku mierzonej wzdłuż elewacji bocznej),
      – wysokość budynku – do 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy (liczonej od rzędnej terenu przy elewacji frontowej budynku);
      – dopuszcza się wyniesienie posadzki parteru maksimum 1,30 m liczone od rzędnej terenu przy elewacji frontowej budynku,
      – dachy spadziste, dwupłaszczyznowe z kalenicami prostopadłymi do elewacji frontowych budynków; dopuszcza się realizację naczółków w elewacjach szczytowych; dopuszcza się realizację dachów płaskich – stropodachów, jako tarasów rekreacyjno-widokowych, o wielkości do 1/3 powierzchni całkowitej kondygnacji przyziemia,
      – pochylenia połaci dachowych; dla dachów stromych – 30÷45º; dla dachów płaskich – stropodachów – 0,5÷5º,
      – maksymalne szerokości elewacji frontowych – 16,00 m,
   b) budynki pensjonatowe:
      – rodzaj zabudowy – budynki wolno stojące,
      – ilość kondygnacji – dwie (w tym druga w poddaszu mieszkalnym),
      – wysokość budynku – do 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy (liczona przy najniżej położonym wejściu do budynku);
      – dopuszcza się wyniesienie posadzki parteru maksimum 0,60 m liczone od rzędnej terenu przy elewacji frontowej budynku,
      – dachy mansardowe, czteropłaszczyznowe z kalenicami prostopadłymi do elewacji frontowych budynków,
      – pochylenia połaci dachowych: dla części górnej – 9÷10º oraz dolnej 70÷80º,
      – maksymalne szerokości elewacji frontowych (przy działkach łączonych) – 25,00 m;
4) zasady obsługi komunikacyjnej – kołowej i pieszej: z przyległych dróg wewnętrznych;
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 10 ust.2 poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjną ściekową i deszczową, elektroenergetyczną NN, gazową i kanalizacji telefonicznej w przyległych drogach wewnętrznych; docelowo dopuszcza się przebudowę, z rozbiórką istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN nad terenami 1UT i 2UT, na podziemną kablową linię elektroenergetyczną SN w ramach służebności terenu;

6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 5.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3UT** o pow. 0,2689 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

1) przeznaczenie terenu: pod zabudowę rekreacyjną indywidualną lub pensjonatową;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) wielkość terenu – zgodnie z wydzieleniem i wymiarowaniem na rysunku planu,
   b) wielkość działki budowlanej dla zabudowy rekreacyjnej indywidualnej – minimum 1300 m²,
   c) wielkość działki budowlanej dla zabudowy pensjonatowej – minimum 1300 m²,
   d) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 20%,
   e) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 60%,
   f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: – 33,00 m od linii rozgraniczenia drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDW; – 20,00 m od krawędzi wewnętrznej jezdni przylegającej do obszaru planu drogi wojewódzkiej nr 102; – 4,00 m od południowo-zachodniej linii rozgraniczenia terenu 3UT,
   g) miejsca postojowe dla samochodów osobowych – zgodnie z zapisem w § 10 ust.1 pkt 3 lit. a i b,
   h) miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadków stałych w granicach działki w ilościach – 1 miejsce dla co najmniej dwóch pojemników,
   i) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami: – od strony dróg wewnętrznych o wysokości do 1,5 m z elementów murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych, o strukturze ażurowej; – pomiędzy działkami o wysokości do 2,0 m z materiałów dowolnych za wyjątkiem betonowych elementów prefabrykowanych, bez podmurówek, z wolną nieprzegrodzoną przestrzenią o wysokości 10 cm ponad terenem lub/i w postaci żywopłotów z gatunków zimozielonych;
3) zasady kształtowania zabudowy:
   a) budynki rekreacji indywidualnej:
      – rodzaj zabudowy – budynki bliźniacze,
      – ilość kondygnacji – dwie (w tym druga w poddaszu użytkowym na długości do 2/3 długości budynku mierzonej wzdłuż elewacji frontowej),
      – wysokość budynku – do 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy (liczona przy najniżej położonym wejściu do budynku);
      – dopuszcza się wyniesienie posadzki parteru maksimum 1,30 m liczone od rzędnej terenu przy elewacji frontowej budynku,
      – dachy spadziste, dwupłaszczyznowe z kalenicami równoległymi do elewacji frontowych budynków; dopuszcza się realizację naczółków w elewacjach szczytowych; dopuszcza się realizację dachów płaskich – stropodachów, jako tarasów rekreacyjno-widokowych, o wielkości do 1/3 powierzchni całkowitej kondygnacji przyziemia,
      – pochylenia połaci dachowych dla dachów stromych – 30÷45º; dla dachów płaskich – stropodachów – 2÷5º,
      – maksymalne szerokości elewacji frontowych (segmentu bliźniaka) – 12,00 m;
   b) budynek pensjonatowy:
      – rodzaj zabudowy – budynek wolno stojący,
      – ilość kondygnacji – dwie (w tym druga w poddaszu mieszkalnym),
      – wysokość budynku – do 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy (liczonej od rzędnej terenu przy elewacji frontowej budynku);
      – dopuszcza się wyniesienie posadzki parteru maksimum 0,60 m liczone od rzędnej terenu przy elewacji frontowej budynku,
      – dach mansardowy, czteropłaszczyznowy z kalenicą równoległą do elewacji frontowej budynku,
      – pochylenia połaci dachowych dla części górnej – 9÷10º oraz dolnej 70÷80º,
      – maksymalna szerokość elewacji frontowej – 28,00 m;
4) zasady obsługi komunikacyjnej – kołowej i pieszej: z przyległej drogi wewnętrznej 02KDW;
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 10 ust.2; dopuszcza się służebność przebiegu sieci kanalizacji deszczowej ze spustem do istniejącego rowu odwadniającego; dopuszcza się przebudowę, z rozbiórką istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN nad terenem 3UT, na podziemną kablową linię elektroenergetyczną SN w ramach służebności terenu;
6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 5.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4E** o pow. 0,0100 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

1) przeznaczenie terenu: pod infrastrukturę techniczną – elektroenergetyczną z dopuszczeniem telekomunikacyjnej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) wielkość terenu – zgodnie z wydzieleniem i wymiarowaniem na rysunku planu,
   b) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 30%,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 60%,

d) linie zabudowy – bez określania na rysunku planu, jednak nie mniej niż 2,0 m od granicy terenu,
e) dopuszcza się ogrodzenie terenu o wysokości do 2,00 m od powierzchni terenu, z materiałów dowolnych za wyjątkiem betonowych lub żelbetowych elementów prefabrykowanych, bez podmurówek, z wolną nieprzegrodzoną przestrzenią o wysokości 10 cm ponad terenem lub/i w postaci żywopłotu,

3) zasady kształtowania zabudowy:
a) budynek stacji transformatorowej SN/NN:
– rodzaj zabudowy – obiekt wolno stojący, typu kontenerowego,
– ilość kondygnacji – jedna, częściowo zagłębiona w terenie,
– wysokość obiektu – do 1,5 m licząc od powierzchni terenu do okapu dachu,
– dach płaski – o kącie nachylenia połaci dachowych – do 5º,
– szerokość elewacji frontowej – maksimum 6,00 m,
b) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej SN/NN typu słupowego,
c) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w postaci słupa monolitycznego do montażu urządzeń nadawczo-odbiorczych o parametrach wynikających z przyjętej technologii danego operatora sieci;

4) zasady obsługi komunikacyjnej – kołowej i pieszej: z przyległej drogi wewnętrznej 02KDW;
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 10 ust.2, poprzez kablowe sieci elektroenergetyczne SN i NN oraz kablowe sieci telefoniczne;
6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 5.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5K** o pow. 0,0146 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

1) przeznaczenie terenu: pod infrastrukturę techniczną – kanalizacyjną;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) wielkość terenu – zgodnie z wydzieleniem i wymiarowaniem na rysunku planu,
b) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 30%,
c) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 60%,
d) linie zabudowy – bez określania z uwagi na stosowanie obiektów podziemnych,
e) dopuszcza się ogrodzenie terenu o wysokości do 2,0 m od powierzchni terenu, z materiałów dowolnych za wyjątkiem betonowych lub żelbetowych elementów prefabrykowanych, bez podmurówek, z wolną nieprzegrodzoną przestrzenią o wysokości 10 cm ponad terenem lub/i w postaci żywopłotów z gatunków zimozielonych

3) zasady kształtowania zabudowy:
a) obiekt separatora wód opadowych – osadnika pisaku i substancji ropopochodnych; dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków bytowych:
– rodzaj zabudowy – obiekty podziemne wynikające z przyjętej technologii podczyszczania wód opadowych i przepompowni ścieków komunalnych;

4) zasady obsługi komunikacyjnej – kołowej i pieszej: z przyległej drogi wewnętrznej 02KDW;
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 10 ust.2;
6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 5.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **01KDW** o pow. 0,1519 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu: pod drogę wewnętrzną – korytarz infrastruktury;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) wielkość terenu – zgodnie z wydzieleniem i wymiarowaniem na rysunku planu (wydzielenie stanowi poszerzenie szerokości pasa drogowego działki drogowej nr 188/3,
b) szerokość wydzielenia w liniach rozgraniczenia – ok. 6,00 m (łącznie, z istniejącym pasem drogowym działki gruntu nr 188/3, szerokość docelowa pasa drogowego winna wynosić 10,00 m),
c) jezdnia dwukierunkowa, jednopasmowa o szerokości 6,00 m i o nawierzchni utwardzonej, łatwo rozbieralnej,
d) chodniki obustronne o szerokości po 1,50 m,
e) pasy zieleni obustronne o szerokości po 0,50 m, z możliwością nasadzeń drzew i krzewów,
f) dopuszcza się realizację drogi jako pieszo-jezdni o szerokości 6,00 m z pasami zieleni niskiej i wysokiej po 2,00 m;

3) zasady obsługi komunikacyjnej – kołowej i pieszej: z przyległych, istniejących dróg gminnych (działek gruntu o numerach geodezyjnych 634 i 642) oraz z projektowanej drogi wewnętrznej 02KDW;
4) zasady przebiegu infrastruktury technicznej – zgodnie z zawartymi w § 10 ust.2 dopuszcza się poprowadzenie sieci: wodociągowej, kanalizacji ścieków bytowych – grawitacyjnej i tłocznej, kanalizacji deszczowej, kabli elektroenergetycznych SN i NN oraz zasilających i sterujących systemem oświetlenia ulicznego, gazowych ś/c, a także kanalizacji telefonicznej;
5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 5.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **02KDW** o pow. 0,2874 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu: pod drogę wewnętrzną – korytarz infrastruktury;
2) zasady zagospodarowania terenu, docelowo:
   a) wielkość terenu – zgodnie z wydzieleniem i wymiarowaniem na rysunku planu,
   b) szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
   c) jezdnia dwukierunkowa, jednopasmowa o szerokości 6,00 m i o nawierzchni utwardzonej, łatwo rozbieralnej,
   d) chodniki obustronne o szerokości po 1,50 m,
   e) pasy zieleni obustronne o szerokości po 0,50 m, z możliwością nasadzeń drzew i krzewów,
   f) dopuszcza się realizację drogi jako pieszo-jezdni o szerokości 6,00 m z pasami zieleni niskiej i wysokiej po 2,00 m;
3) zasady obsługi komunikacyjnej – kołowej i pieszej z przyległych istniejących dróg: wojewódzkiej nr 102 (działka gruntu o numerze geodezyjnym 590/5) i gminnej (działka gruntu o numerze geodezyjnym 634) oraz projektowanej gminnej drogi wewnętrznej 01KDW;
4) zasady przebiegu infrastruktury technicznej – zgodnie z zawartymi w § 10 ust.2 dopuszcza się poprowadzenie sieci: wodociągowej, kanalizacji ścieków bytowych – grawitacyjnej i tłocznej, kabli elektroenergetycznych SN i NN oraz zasilających i sterujących systemem oświetlenia ulicznego, gazowych ś/c, a także kanalizacji telefonicznej;
5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 5.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 14.1. Na obszarze planu objętym niniejszą uchwałą dokonuje się zamiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w ilości 3,5785 ha, w tym:
1) 0,4572 ha gruntów ornych w klasie RVI,
2) 0,2691 ha łąk w klasie ŁVI
3) 2,8369 ha pastwisk w klasie PsV,
4) 0,0153 ha gruntów sklasyfikowanych jako W-PsV.

2. Na obszarze planu objętym niniejszą uchwałą ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
– 1% – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami E, K i KDW oraz
– 30% – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UT.

3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wolinie.

Przewodniczący Rady
Jan Frankowski