UCHWAŁA NR LX/746/14
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia 23 października 2014r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 i z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379, z 2013 r. poz.1446 oraz z 2014 r. poz. 768, poz. 379), uchwala się, co następuje:

Dział I
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie Uchwałą Nr XLIX/589/13 z dnia 19 grudnia 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Dargobądz, gm. Wolin, stwierdzając nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego uchwałą Nr XL/418/06 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 października 2006 r., zmienionego uchwałami:

Nr LXXIX/785/10 z dnia 28 października 2010r.,
Nr XXXI/313/12 z dnia 28 września 2012r.,
Nr LII/626/14 z dnia 20 marca 2014r.
Nr LIX/717/14 z dnia 30 września 2014r.

w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin", uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Dargobądz, gm. Wolin, zwany dalej planem.

2. Granice planu obejmują teren o powierzchni 0,8617 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
   2) załącznik nr 2 - wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu objętego planem,
   3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
   4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
   3) wymiarowanie linii zabudowy;
   4) południowa granica strefy "W-III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
   5) symbole i oznaczenia terenu.
2. Dodatkowe oznaczenia graficzne, które nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:
   1) proponowana lokalizacja zabudowy,
   2) proponowane podziały działek.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 2^o do 15^o;
   2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od

30° do 55°;
3) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
5) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochyłego;
6) **niekonwencjonalnych formach dachu** - należy przez to rozumieć formy kombinacji dachów, płaskich i stromych oraz kopuł;
7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
   a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 2,0 m,
   b) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,50 m,
8) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu pochyłym;
9) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową podstawową zgodnie z obowiązującymi normami;
10) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
11) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
12) **usługach wypoczynkowych** - należy przez to rozumieć ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych; przy czym turysta może zamieszkać w budynku mieszkalnym lub budynkach wybudowanych na cele turystyczne;
13) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny dachu lub kalenicy.

Dział II
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U,** określony w **§14 ust.1**;
2) teren zabudowy usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT,** określony w **§14 ust.2**;
3) teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **KDW** – określone w **§11** i w **§16**,
4) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **E** – elektroenergetyka – określone w **§17.**

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:
1) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia;
2) dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i szyldów na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszego planu,
3) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych pełnych.

2. Przestrzeń komunikacyjną należy realizować, jako reprezentacyjną i urządzoną.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1.Obszar planu znajduje się: w granicach obszaru Natura 2000 dyrektywa siedliskowa PLH320019 - Wolin i Uznam, około 900 m na północ od granic obszaru Natura 2000 dyrektywa siedliskowa PLH320018 - Ujście Odry i Zalew Szczeciński, a także około 900 m na północ od granic obszaru Natura 2000 dyrektywa ptasia PLB320009 - Zalew Szczeciński.

2. Zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie, oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000, wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

3. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:
   1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się nakaz wprowadzenia nowej roślinności wielopiętrowej z wykorzystaniem przede wszystkim rodzimych gatunków drzew (dąb, lipa, grab, jesion, wiąz, buk, brzoza).

5. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości.

6. Prace ziemne prowadzone w pobliżu i bezpośrednio przy drzewostanach, które nie będą narażone na wycinkę, należy wykonywać w sposób nie powodujący zagrożeń dla systemów korzeniowych oraz dla pni drzew.

7. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji oraz ograniczenia do niezbędnego minimum niwelacji terenu przy zachowaniu jego naturalnej rzeźby terenu.

8. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.

9. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 oraz jego strefy ochronnej, w związku z powyższym dla całego obszaru planu obowiązują zakazy, nakazy ograniczenia i zalecenia wynikające z przepisów odrębnych.

10. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

11. W przypadku budowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

12. Przy lokalizacji miejsc parkingowych dopuszcza się nawierzchni przepuszczalnej trawiastej bądź tzw. nawierzchni ażurowej trawiastej („kratka trawnikowa”).

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy **W.III,** ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych, ustala się:

- obowiązek współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

Rozdział 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń komunikacyjną, ustala się nakaz zagospodarowania obszarów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo.

2. Ustalenia dotyczące terenów przestrzeni publicznych, w szczególności terenów komunikacji, określono w **§11** i w **§16**.

Rozdział 6
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w **§ 6** ust. 1, 9 oraz w **§ 7**.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych.

2. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne.

3. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, niż podane na rysunku planu z zachowaniem parametrów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych.

Rozdział 8
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Przeznacza się pod budowę komunikacji teren oznaczony symbolem **KDW**, dla którego ustala się:

1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w **§ 12**.

2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:
   1) podział na następujące klasy dróg: droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW**,
   2) podział na następujące kategorie dróg: droga wewnętrzna;
3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:

1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
   a) 2 stanowiska, w garażu lub na powierzchni terenu, na każdej z działek w budownictwie jednorodzinnym wolnostojącym,
   b) 1 stanowisko na każde 70 m^2 powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych,
   c) 2 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne oraz kluby i dyskoteki,
   d) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach pensjonatowych i innych świadczących usługi turystyczne,
   e) 1 stanowisko na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej biur,

przy czym dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wymienionych warunków;

2) obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów miejsc dostawy towarów do obiektów usługowych - poza miejscami wymaganymi w pkt.1.
3) obowiązek wydzielenia na terenie UT miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową w ilości minimum 2 stanowiska;
4) dla terenu MN/U nie wymaga się wydzielenia miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową;

4. W zakresie dróg rowerowych ustala się dopuszczenie ruchu rowerowego w drodze wewnętrznej.

Rozdział 9
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:
1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociagowego lub z indywidualnych ujęć zralizowanych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
2) prowadzenie sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 80 mm dla sieci rozdzielczej,
3) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności oraz wody do likwidacji skażeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z sieci wodociagowej poprzez hydranty uliczne.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
1) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków;
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni;
3) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków w drodze KDW, całkowicie schowanej pod powierzchnią drogi;
4) dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości;
5) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego oraz nie mniejszych jak dn 90 mm dla sieci tłocznych.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:
1) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika poprzez osadniki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących Prawa wodnego,
3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia

i użycia do celów gospodarczych;
4) dopuszczenie prowadzienia sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg, o średnicach kanałów deszczowych nie mniejszych niż dn 300 mm.

4. W zakresie budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:
   1) zaopatrzenie w gaz z gazociągu średniego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);
   2) dopuszczenie do czasu realizacji sieci gazowej stosowania indywidualnych zbiorników na gaz oraz butli z gazem propanbutan, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
   3) prowadzenie sieci gazowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 25.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:
   1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o realizację indywidualnych źródeł ciepła;
   2) zastosowanie urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
   3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) zaopatrzenie w energię elktryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie SN 15 kV oraz trafostację projektowaną na terenie oznaczonym symbolem **E**;
   2) należy zapewnić możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
   3) zachowanie strefy ochronnej od napowietrznej linii energetycznej po 3,5m od osi linii w każdą stronę (zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi), do czasu skablowania lub zmiany przebiegu tej linii;
   4) dopuszczenie skablowania i/lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenegetycznej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
   5) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
   6) prowadzenie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
   1) możliwość realizacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;
   2) dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
   1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadmi;
   2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
   3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   4) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
   5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

Rozdział 10
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
2. W czasie realizacji inwestycji dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, dla potrzeb realizacji budowy.

Dział III
Przepisy szczegółowe

Rozdział 11
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego symbolem **MN/U** o powierzchni 3.400 m^2 (39,5% powierzchni działki nr 209) ustala się:

1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – wolnostojącą lub bliźniaczą z dopuszczeniem realizacji usług nieuciążliwych o powierzchni do 50% funkcji podstawowej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,
   c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
   d) lokalizacja budynków garażowych i/lub gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
   e) dopuszcza się lokalizację garażu i/lub budynku gospodarczego wolnostojącego,
   f) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się:
      - sytuowanie nośników reklamowych wolnostojących o konstrukcji metalowej lub drewnianej, o wysokości maksymalnie do 3,0 m n.p.t., po jednym na każdej z działek, o powierzchni do 1,0 m^2 każdy;
      - sytuowanie maksymalnie do 2 szyldów reklamowych zlokalizowanych na elewacjach budynków o powierzchni do 1,0 m^2 każdy;
3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
   a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
   b) wysokość budynku do 10,0 m,
   c) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 4,5 m,
   d) maksymalne wyniesienie posadzki parteru - do 0,8 m n.p.t.;
4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
   a) stosowanie dachów stromych, z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do ciągów komunikacyjnych, z których następuje wjazd na działkę;
   b) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
   c) dopuszcza się realizację dachów płaskich, jako tarasów rekreacyjno-widokowych, o wielkości do 20% powierzchni zabudowy,
   d) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się pokrycie innymi materiałami typu: dachówka bitumiczna, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp. w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
5) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m^2,
   b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących do budynku mieszkalnego w zakresie kolorystyki elewacji oraz kąta pochylenia dachu z tolerancją +/- 5%,
   c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną pod warunkiem zblokowania z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej;
6) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
   a) od zewnętrznych granic terenu dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,8 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
   b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenia do 1,9 m bez podmurówek i/lub z zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotów z gatunków zimozielonych;
7) zasady i warunki podziałów nieruchomości:
   a) powierzchnie działek: min 800 m^2,
   b) szerokości frontów działek: min. 20,0 m;
   c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek: prostopadle do pasa drogowego, +/- 25^o
8) wymogi komunikacyjne:
   a) obsługa komunikacyjna z drogi KDW oraz z drogi zlokalizowanej wzdłuż zachodniej granicy planu,

b) miejsca postojowe zgodnie z § 11;
9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
10) warunki w zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6;
11) warunki w zakresie ochrony na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z § 9.

2. Dla terenu zabudowy usług turystycznych, oznaczonego symbolem **UT** o powierzchni 4.600 m^2 ustala się:
1) przeznaczenie: usługi wypoczynkowe, pensjonatowe oraz inne usługi nieuciążliwe, takie jak: gastronomia, usługi ogólne, rekreacja (w tym plac zabaw, kort tenisowy, boisko), rehabilitacja oraz handel o powierzchni sprzedaży do 100 m^2, dopuszcza się realizację pokoi gościnnych i/lub mieszkania dla właściciela obiektu w części budynku głównego (recepcji restauracji, itp.) lub wolnostojącego budynku mieszkalnego dla właściciela obiektu,
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj. 5,0 m od strony ciągów komunikacyjnych oraz 3,0 m wzdłuż pozostałych granic planu w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
d) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
e) dopuszcza się sytuowanie maksymalnie do 2 nośników reklamowych wolnostojących o konstrukcji metalowej lub drewnianej, o wysokości maksymalnie do 3,0 m n.p.t., o łącznej powierzchni do 4,0 m^2;
f) dopuszcza się sytuowanie maksymalnie do 2 szyldów reklamowych zlokalizowanych na elewacjach budynków o powierzchni do 1,0 m^2 każdy;
g) w przypadku lokalizacji reklam typu LED, zakazuje się stosowania powierzchni większej niż 2,0 m^2
3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków oraz układu i formy dachów:
a) dla budynku głównego (recepcji, restauracji, itp.) ustala się:
- do 3 kondygnacji nadziemnych, do wysokości 12,5 m n.p.t.;
- maksymalne wyniesienie posadzki parteru - do 0,4 m, n.p.t.,
- stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
- dopuszcza się realizację dachów płaskich, jako tarasów rekreacyjno-widokowych, o wielkości do 50% powierzchni rzutu budynku,
- ustala się dowolne pokrycie dachu z zachowaniem wysokich walorów architektonicznych;
b) dla pozostałych budynków:
- do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- wysokość budynków do 8,5 m,
- maksymalne wyniesienie posadzki parteru - do 0,5 m n.p.t.,
- stosowanie dachów stromych, symetrycznych, dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych
- pokrycie materiałem typu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
4) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
a) od zewnętrznych granic terenu dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
b) dla kortów tenisowych dopuszcza się ogrodzenie o wysokości do 4,0 m,
5) zasady i warunki podziałów nieruchomości: nie dopuszcza się podziału wtórnego terenu elementarnego UT.
6) wymogi komunikacyjne:
a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej KDW,
b) miejsca postojowe zgodnie z § 11;
c) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej o szerokości drogi min. 4,5 m oraz miejsc postojowych, zgodnie z § 11,
9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
10) warunki w zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6.

11) warunki w zakresie ochrony na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z § 9.
12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: na części terenu występuje strefa „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7.

Rozdział 12
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

Rozdział 13
Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** o powierzchni 617 m^2, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,5 m, wraz z placem do nawracania zgodnie z rysunkiem planu,
2) parametry drogi, w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi;
3) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

2. Dopuszcza się: realizację pieszo-jezdni z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnej.

Rozdział 14
Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **E** o powierzchni 32 m^2 ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe pod tereny elektroenergetyki;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
   b) gabaryty obiektów i urzadzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 2,0 m npt,
   c) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
3) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej drogi.

Dział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Wolina jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:
1) dla terenów: **MN/U, UT** 30%;
2) dla terenów: **KDW, E** 1%;

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.
2. Dokonuje się zmiany przeznaczenia 0,8617 ha gruntów klasy bonitacyjnej RV pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 21. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Wolin.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Wolinie