UCHWAŁA NR LX/747/14
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia 23 października 2014r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań, 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 XLII/482/13 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 29 maja 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań, 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 Zastań, gm. Wolin, zwany dalej planem.
2. Granice planu obejmują teren o łącznej powierzchni 1,16 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. 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) zachodnia granica pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych;
5) południowo-zachodnia granica obszaru górniczego "Buniewice";
6) symbole i oznaczenia terenu.

§ 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, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN,** określony w **§14**;
2) teren zabudowy usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT,** określony w **§14**;
3) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
   a) **KDD** – droga dojazdowa, określona w **§11** i w **§16**.
   b) **KDW** – droga wewnętrzna, określona w **§16**.

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.

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: specjalnej ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) i w obszarze obszaru specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna” (PLB 320011) oraz w odległości ok. 210 m od siedliska przyrodniczego ujścia rzek (eustuaria) o kodzie 1130.

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 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. 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.

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

11. 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. W granicach obszaru planu nie występują obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ani stanowiska archeologiczne.
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 publiczną, 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 oraz w **§ 7**.
2. Obszar planu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, na którym obowiązują przepisy odrębne, jednak obszar ten nie jest ustaleniem planu, a jego granice mogą ulec zmianie na podstawie przepisów odrębnych.
3. Oświetlenie planowanych obiektów powinno posiadać odpowiednie przesłony, zainstalowane w taki sposób, aby ich światło nie powodowało oślepienia nawigatorów statków manewrujących na pobliskim akwenie.
4. Planowane obiekty, widoczne od strony wody, jeżeli nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go ani swoją formą, ani kolorystyką (wyglądem), ani charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe tych obiektów nie mogą powodować padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen morski w sposób powodujący utrudnienie we właściwej identyfikacji znaków nawigacyjnych.
5. Obszar planu częściowo znajduje się w granicach obszaru górniczego „Buniewice” utworzonego dla eksploatacji ropy naftowej - złoże „Kamień Pomorski”
6. Przy projektowaniu obiektów na terenie górniczym „Buniewice” należy zachować strefy ochronne wynikające z przepisów szczególnych: od czynnych i zlikwidowanych odwiertów, rurociągów do przesyłania płynu złożowego z zawartością siarkowodoru większą niż 2% objętości dla terenów zwartej zabudowy i wolno stojących budynków mieszkalnych.
6. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Nie przewiduje się przeprowadzanie scaleń, dopuszcza się łączenie i podział zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie wtórnego podziału działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych.
3. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne.
4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w celu:
   1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;
   2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów szczególnych.

Rozdział 8
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDD, KDW** stanowiące części istniejących ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się:
   1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
   2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12.
2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:

1) podział na następujące klasy dróg:
    a) droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**,
    b) droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW**,
2) podział na następujące kategorie dróg: drogi publiczne;
    a) droga publiczna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**,
    b) droga niepubliczna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW**,

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 nie wymaga się wydzielenia miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową;
4. W zakresie dróg rowerowych ustala się dopuszczenie ruchu rowerowego w drogach dojazdowych.

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 istniejącej sieci wodociągowej dn 90 mm
2) dopuszcza się realizację dodatkowych indywidualnych ujęć wody, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
3) prowadzenie sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 80 mm dla sieci rozdzielczej,
4) 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,
5) dopuszczenie zmiany przebiegu istniejącej sieci wodociągowej dn 90 mm na koszt podmiotu realizującego inwestycję, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
6) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej 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 zlokazlizowanej w działce drogowej nr 74 bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni;
3) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków na terenie UT;
4) dopuszczenie wydzielenia terenu o powierzchni 15-25 m^2 w przypadku konieczności realizacji przepompowni;
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;
6) do czasu wybudowania kanalizacji dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych zamkniętych.

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 i nn 0,4 kV;
   2) dopuszczenie wydzielenia terenu o powierzchni 20-30 m^2 w przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowej;
   3) w przypadku realizacji stacji transformatorowej, o której mowa w pkt 2, zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urzadzeń - zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   4) zachowanie strefy ochronnej od napowietrznej linii energetycznej po 3,5m od osi linii w każdą stronę (zgodnie z przepisami odrębnymi), do czasu skablowania lub zmiany przebiegu tej linii;
   5) dopuszczenie skablowania i/lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenegetycznej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
   6) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
   7) 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, oznaczonego symbolem **MN** o powierzchni 1.945 m^2 ustala się:
1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – wolnostojącą lub bliźniaczą z dopuszczeniem realizacji usług nieuciążliwych (turystyka, wypoczynek, rekreacja i rehabilitacja) o powierzchni do 30% funkcji podstawowej (zgodnie z przepisami odrębnymi);
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 wschodniej granicy planu w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
   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 - maksimum 0,8 m liczone od strony drogi KDW;
4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
   a) stosowanie dachów stromych, z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do drogi KDW;
   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 działki 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 łączenia i podziałów nieruchomości:
   a) powierzchnie działek: od 800 m^2 do 1.945 m^2,
   b) szerokości frontów działek:
      - w przypadku podziału prostopadłego do drogi KDW - min. 16,0 m;
      - w przypadku zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenegetycznej dopuszcza się podział równolegle do pasa drogowego i wydzielenie dojazdu o szerokości min. 4,5 m do działki zlokalizowanej w głębi terenu;
   c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek: prostopadle i/lub równolegle do pasa drogowego,
8) wymogi komunikacyjne:
   a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej KDW,
   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 9.650 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, staw o powierzchni do 800m^2), 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.),
   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 wschodniej granicy 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 3 nośników reklamowych wolnostojących o konstrukcji metalowej lub drewnianej, o wysokości maksymalnie do 3,0 m n.p.t., o łącznej powierzchni do 6,0 m^2;
      f) dopuszcza się sytuowanie maksymalnie do 3 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
      h) dopuszcza się rozbiórkę istniejącego budynku gospodarczego,
   3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków oraz układu, formy i pokrycia 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 łączenia i podziałów nieruchomości:
   a) ustala się łączenie istniejących działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne,
   b) dopuszczenie wydzielenia terenu o powierzchni 20-30 m^2 pod stację transformatorową,
   c) dopuszczenie wydzielenia terenu o powierzchni 15-25 m^2 pod lokalizację przepompowni;
6) wymogi komunikacyjne:
   a) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej KDD,
   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.

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 **KDD** o powierzchni 200,3 m^2 ustala się:
1) wydzielenie terenu w celu poszerzenia istniejącej drogi, zlokalizowanej poza granicami opracowania planu – zgodnie z rysunkiem planu.
2) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.
3) dopuszcza się realizację drogi rowerowej przy zastosowaniu: nawierzchni twardej, utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** o powierzchni 240,5 m^2, ustala się:
1) wydzielenie terenu w celu poszerzenia istniejącej drogi, zlokalizowanej poza granicami opracowania planu – zgodnie z rysunkiem planu.
2) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

Dział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17. 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, UT** 30%;
2) dla terenów: **KDD, KDW** 1%;

§ 18. 1. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolniczych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze w ilości 1,0947 ha, w tym:
1) 0,9982 ha gruntów klasy bonitacyjnej RIVa;
2) 0,0412 ha gruntów klasy bonitacyjnej ŁIV;
3) 0,0553 ha gruntów klasy bonitacyjnej ŁV;

2. Na obszarze określonym w § 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi występują grunty rolne klasy bonitacyjnej RIIIb o powierzchni 0,0543 ha wymagające zgody właściwego Ministra.
3. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskano podczas sporządzania planu na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.057-602-582/14 z dnia 10 października 2014 r.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Wolinie