UCHWAŁA Nr V/32/15
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 25 lutego 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym **Zastań**

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) oraz art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z 2013 r., poz. 951, poz. 1445, poz. 21 i poz. 405, poz. 1238 z 2014 r., poz. 379, poz. 1446, poz. 768) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIX/590/13 z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętym uchwałą Nr XL/404/13 z dnia 22 marca 2013 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni **0.4783 ha**, którego granice określa rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000,
2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin w skali 1:10000,
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 i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych w planie symbolami:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) **UT** – tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej
3) **KD.D** – droga dojazdowa,
4) **KDW** – droga wewnętrzna.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
2) granice stref ochronnych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
4) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,
5) symbole literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

3. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście planu:

1) **dach stromy** – forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem, co najmniej 30°,
2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,
3) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych,
4) **zharmonizowanie obiektu z miejscową zabudową** – dostosowanie nowego budynku pod względem gabarytów, ukształtowania bryły, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego do lokalnego charakteru zabudowy w danym rejonie, według warunków określonych w przepisach szczegółowych.

Rozdział 2.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) lokalizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu,

2) dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych i rekreacyjnych, wykonanych z bali drewnianych,
3) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych z wykorzystaniem materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla miejscowej zabudowy, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych,
4) dopuszcza się realizację jednego budynku zabudowy rekreacyjnej indywidualnej na pojedynczej działce budowlanej,
5) zakazuje się wznoszenia i ustawiania obiektów o charakterze tymczasowym, np. kontenerów i blaszanych garaży, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas realizacji (budowy) podstawowej funkcji terenu.

Rozdział 3.

USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6. 1. Ustala się zasadę maksymalnej ochrony istniejącej zieleni.

2. Teren objęty planem położony jest w granicach obszaru Natura 2000 – – obszaru specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna” PLB 320011 oraz w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 – obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty, specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH 320018. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) Zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w szczególności,
   a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000, lub
   b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
   c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami,
2) obowiązuje zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
3) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych.

3. Skarpy należy obsadzać zielenią niską oraz przeprowadzić prace mające na celu ich wzmocnienie poprzez wprowadzenie stabilizujących gatunków roślinności (darń).

4. W granicach wszystkich objętych planem terenów, gdzie będą wprowadzane jakiekolwiek formy zagospodarowania, należy zasoby zdejmowanej warstwy próchniczej gleby zagospodarować na cele rekultywacyjne.

5. Rekultywacja powinna polegać na odtworzeniu takich warunków biologicznych, w których wymiana między glebą, a szatą roślinną zapewni pomyślny przebieg sukcesji roślinnej i intensywny rozwój procesów glebotwórczych

Rozdział 4.

USTALENIA ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

§ 7. 1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach pasa nadbrzeżnego, to jest technicznego i ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) zakaz instalacji świateł skierowanych na wodę,
2) zakaz instalowania oświetlenia przypominającego świetlne znaki nawigacyjne,
3) nakaz stosowania oświetlenia obiektów lądowych oraz ciągów komunikacyjnych od strony wody posiadającego przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu lub nabrzeża.

2. Teren objęty planem położony jest w granicach obszaru i terenu górniczego „Buniewice”, ustanowionego dla złoża ropy naftowej „Kamień Pomorski”, w obrębie którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Na terenie objętym planem nie występują ruchy masowe ziemi powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka, takie jak: osuwanie, spełzywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw gleby.

4. Teren objęty planem położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, który stanowi pas techniczny brzegu morskich wód wewnętrznych; obowiązują stosowne przepisy odrębne.

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 8. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i w rejonie.

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: od wschodu droga dojazdowa nr 117 dr, oznaczona w planie symbolem **4.KD.D**.

3. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów w liniach rozgraniczających pasów drogowych jak kosze na śmieci, ławki, lampy i inne obiekty małej architektury pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi, nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

4. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Ustala się minimalne wskaźniki dla obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych według przepisów szczegółowych.

6. W planie nie określa się: liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobów ich realizacji ze względu na brak takich potrzeb.

Rozdział 6.

USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 9. 1. Linie rozgraniczające dróg wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

2. Drogi wewnętrzne wydzielone lub urządzone w granicach terenu elementarnego – poza terenami wymienionymi w pkt 1 – wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego.

3. Zaopatrzenie w wodę z nowej sieci wodociągowej zasilanej z sieci wodociągowej wodociągu grupowego, w drodze oznaczonej w planie symbolem **4.KD.D**. Do czasu realizacji sieci wodociągowej w drogach wewnętrznych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni.

4. System wodociągowy należy realizować:

1) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
2) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zaopatrzenia na wodę dla celów przeciwpożarowych.

5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej w drogach oznaczonych w planie symbolami **3.KDW** i **4.KD.D**. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do lokalnych i indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

6. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się nową kanalizacją deszczową do rowów i cieków położonych poza obszarem planu pod warunkiem zastosowania, tam gdzie jest to niezbędne piaskowników i separatorów substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się retencję (zbiorniki retencyjne, zbiorniki zamknięte, skrzynki rozsączające itp.) i wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych z możliwością odprowadzania ich do gruntu, wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej, po spełnieniu obowiązujących wymagań dotyczących ich czystości.

7. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia w drogach oznaczonych w planie symbolami **3.KDW** i **4.KD.D**. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z gazu bezprzewodowego.

8. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy cieplne itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska.

9. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4kV, położonej poza granicami planu.

10. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; wszelkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej.

11. Ustala się czasowe gromadzenie odpadów w pojemnikach następnie przekazywanych do utylizacji lub odzysku wyspecjalizowanych podmiotom. Sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki.

12. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m, rurociągu tłocznego kanalizacji sanitarnej – 63 mm, rurociągu tłocznego kanalizacji deszczowej – 90 mm.

Rozdział 7.

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.MN**, o powierzchni **0.2089 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 70%,
4) maksymalna wysokość zabudowy
   a) zabudowa mieszkaniowa: 10,5 m,
   b) zabudowa garażowa i gospodarcza: 7,0 m.
5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkaniowego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   d) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   e) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   f) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   g) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach.

6) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkaniowego: w maksymalnej wielkości 20,0 m
7) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle lub prostopadle do drogi, oznaczonej na załączniku graficznym symbolem: **3.KDW**
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda przekryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
   b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
   c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym, dopuszcza się pokrycie dachu materiałami naturalnymi np. trzcina, gont.
8) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: teren działki o numerze ewidencyjnym 217,
2) wielkość działki, minimalna: 0,0800 ha,
3) szerokość frontu działki minimalna: 12,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **4.KD.D** poprzez drogę oznaczoną w planie symbolem **3.KDW**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1 budynek zabudowy mieszkaniowej,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach, oznaczonych w planie symbolami **3.KDW** i **4.KD.D**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów, bądź gatunkami drzew owocowych,
3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.UT**, o powierzchni **0.2061 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 70%,
4) maksymalna wysokość zabudowy
   a) zabudowa rekreacyjna: 10,5 m,
   b) zabudowa garażowa i gospodarcza: 7,0 m.
5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku rekreacyjnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   d) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   e) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   f) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   g) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach.
8) szerokość elewacji frontowej budynku rekreacyjnego: w maksymalnej wielkości 18,0 m
9) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle lub prostopadle do drogi, oznaczonej na załączniku graficznym symbolem: **3.KDW**
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda

przekryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,

b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,

c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym, dopuszcza się pokrycie dachu materiałami naturalnymi np. trzcina, gont.

8) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: teren działki o numerze ewidencyjnym 217,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
3) szerokość frontu działki minimalna: 23,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **4.KD.D** poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem **3.KDW**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/1 budynek rekreacji indywidualnej,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach, oznaczonych w planie symbolami **3.KDW** i **4.KD.D**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów, bądź gatunkami drzew owocowych,
3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

Rozdział 8.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3.KDW**, o powierzchni **0.0476 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna w formie ciągu pieszo - - jezdnego**,

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m z placem do zawracania o wymiarach 12,0 m x 12,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej,
   b) dopuszcza się realizację sieci gazowej,

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową, o symbolu **4.KD.D**.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu, o symbolu **3.KDW** – część terenu, o numerze ewidencyjnym 217.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4.KD.D**, o powierzchni **0.0157 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 9.

2. Przeznaczenie terenu: **droga klasy dojazdowej**, **w ciągu drogi Zastań – – Granik nr 4131022**

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,

3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) sieci: elektroenergetyczne, wodociągowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym,
   b) ustala się realizację sieci: kanalizacji sanitarnej,
   c) dopuszcza się realizację sieci gazowej,

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę powiatową, położoną poza obszarem objętym planem,

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu,

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:
1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1% od wzrostu wartości nieruchomości.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren położony jest w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Realizacja inwestycji wymaga spełnienia procedur wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej RIIIb, o łącznej powierzchni **0.4626 ha**, w tym za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi grunty klasy RIII decyzją z dnia 04. grudnia 2014 r. Nr GZ.tr.057-602-766/14.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Wolin.

Przewodniczący Rady

.....