Uchwała Nr XXII/254/16
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia 31 maja 2016 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XII/122/2003 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 września 2003 r. fragmentu obrębu Recław w gminie Wolin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIX/587/13 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XII/122/2003 Rady Miejskiej w Wolinie, z dnia 20 września 2003 r. fragmentu obrębu Recław, w gminie Wolin, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętego Uchwałą Nr IX/116/15 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 21 lipca 2015 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Recław, w gminie Wolin o łącznej powierzchni 33,2832 ha, zwaną dalej planem.

2. Granicę obszaru objętego planem zaznaczono na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1, do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów byłego składowiska odpadów dla funkcji produkcyjno – usługowej z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii takich jak baterie słoneczne, panele fotowoltaiczne z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do niniejszej uchwały:
1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000,
2) załącznik nr 2 – wyrys i wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Na obszarze planu, ustala się:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
4) zasady i warunki podziału nieruchomości;
5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:
1) obszar objęty planem podzielony został na tereny funkcjonalne - tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone liniami rozgraniczającymi;
2) tereny funkcjonalne – elementarne oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo - literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza główną funkcję terenu lub klasyfikację drogi;
3) dla terenów funkcjonalnych - elementarnych sformułowano szczegółowe ustalenia obowiązujące w granicach wyznaczonych linią rozgraniczającą dany teren;
4) dla całego obszaru objętego planem w Rozdziale 2, § 3 niniejszej uchwały, sformułowano ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy;
5) dla całego obszaru objętego planem, w Rozdziale 3, § 4 niniejszej uchwały, ustalone zostały ogólne zasady w zakresie obsługi inżynieryjnej, komunikacyjnej i obrony cywilnej;
6) dla całego obszaru objętego planem, w Rozdziale 3, § 5 niniejszej uchwały określono zasady ochrony środowiska przyrodniczego;
7) dla całego obszaru objętego planem, w Rozdziale 4 niniejszej uchwały zawarto przepisy szczegółowe określające przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.

Rozdział 2
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują tereny oznaczone symbolem:
1) **P, U** – teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
2) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
3) **EE** – teren stacji elektroenergetycznej;
4) **KD.D** – teren dróg dojazdowych;
5) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;

2. Wyjaśnienia używanych pojęć:
1) przez **nieprzekraczalną linię zabudowy** należy rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: elementów zagospodarowania terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

2) przez **wysokość zabudowy** należy rozumieć wysokość mierzoną od najniższej rzędnej obrysu kondygnacji przyziemnej budynku odwzorowanej na podkładzie mapowym rysunku planu do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu budynku albo attyki; do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak anteny, maszty odgromnikowe, kominy, nadbudówki nad dachami;
3) przez **dachy płaskie** należy rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci do 25^{o};
4) przez **dach symetryczny** - należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych w przekroju pionowym przez kalenicę;
5) przez **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny spójny wewnętrznie pod względem zorganizowania, przeznaczenia lub sposobu zagospodarowania, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, wyróżniony oznakowaniem zawierającym m.in. symbol podstawowej funkcji terenu lub symbole funkcji komplementarnych wyrażonym identyfikatorem cyfrowo - literowym;
6) przez **funkcję dominującą** przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć ustaloną w planie główną (najważniejszą) funkcję, sposób użytkowania terenu elementarnego, któremu powinny być podporządkowane ewentualne inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne; ustalenie funkcji dominującej na danym terenie nie wyłącza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji;
7) przez **funkcję uzupełniającą** funkcji dominującej przeznaczenia terenu elementarnego - należy przez to rozumieć funkcję, której udział w powierzchni całkowitej budynków na terenie elementarnym nie może przekraczać 49% (jeśli w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej); udział funkcji uzupełniającej dotyczy także terenu działek budowlanych;
8) przez **maksymalną powierzchnię zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość powierzchni zabudowanej, liczonej jako suma powierzchni wszystkich budynków znajdujących się na jednej działce budowlanej lub terenu elementarnego, mierzona po obrysie rzutu zewnętrznych krawędzi budynków na teren działki, wyrażonej w procentach; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych itp.; wskaźnik powierzchni zabudowy (wyrażony w procentach) należy przyjmować dla całego terenu elementarnego jeśli ustalenia planu nie przewidują możliwości podziału dla projektowanej i wskazanej na rysunku planu działki;
9) przez **minimalną powierzchnię biologicznie czynną** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach danej działki lub danego terenu elementarnego o wartości wyrażonej w procentach;
10) przez **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
11) przez **reklamę wbudowaną** - należy przez to rozumieć miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m^2;
12) przez **szyld** – należy przez to rozumieć przedmiot materialny służący do tekstowego lub graficznego oznaczenia podmiotu zawierający nie więcej niż: firmę albo nazwę, logo,

określenie rodzaju prowadzonej działalności, adres, numer telefonu, godziny prowadzenia działalności, adres strony internetowej podmiotu lub adres poczty elektronicznej;

13) przez **reklamę wolno stojącą** - należy przez to rozumieć samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym o powierzchni do 0,5 m^2 i wysokości do 3,0 m.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy obowiązujące dla całego obszaru planu:

1) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych wielkopowierzchniowych elementów betonowych;
2) zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
3) zabudowę w granicach działek, dla których nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa budowlanego;
4) w granicach poszczególnych terenów funkcjonalnych dopuszcza się łączenie działek lub ich części powstałych w wyniku podziałów zgodnych z planem;
5) minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz wydzieleń pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
6) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu, dopuszcza się podział terenu zgodnie z liniami wydzieleń;
7) reklamę wbudowaną i wolno stojącą zawierającą informacje i oznakowanie własnej działalności gospodarczej dopuszcza się wyłącznie w formie napisów lub szyldów umieszczanych na elewacji frontowej oraz jako wolno stojące przed budynkiem, pod warunkiem dostosowania do wystroju elewacji;
8) projekty nowych obiektów powinny zawierać rozwiązania dotyczące lokalizacji szyldów i reklam;
9) ograniczenie ilości kolorów na fasadach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły klinkierowej na cokole obiektu, drewnianych paneli itp.

Rozdział 3
Przepisy ogólne

§ 4. 1. W zakresie obsługi inżynieryjnej na obszarze planu ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 80 - 250 mm zasilanej z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o średnicy 200 - 300 mm;
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno – tłoczną do projektowanego kolektora odprowadzającego ścieki do oczyszczalni w miejscowości Laska;
3) istniejące na obszarze planu systemy melioracyjne w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą należy przebudować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami norm branżowych z zachowaniem drożności;
4) odprowadzenie wód opadowych projektowaną kanalizacją deszczową Ø 200 - Ø 500 mm po podczyszczeniu ze zrzutem do cieku wodnego Kurawy;
5) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

6) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy cieplne, panele fotowoltaiczne itp.;
7) zaopatrzenie w gaz:
   a) docelowo zasilanie obiektów na obszarze opracowania gazem przewodowym średniego ciśnienia, po wykonaniu instalacji gazowej,
   b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu bezprzewodowego,
   c) przez tereny o symbolach 1 P, U, 2 P, U i 8 P, U oraz 01 KD.D przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Recław – Kamień Pomorski z pasem technologicznym 50 m (25 m po każdej ze stron od osi linii), zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) z projektowanych elektroenergetycznych linii napowietrznych i kablowych 0,4 kV oraz projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zasilanych z napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznej SN-15kV,
   b) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej,
   c) przez teren o symbolu 7 P, U i 8 P, U oraz 04 KDW przebiega linia napowietrzna 15 kV z pasem technologicznym 10 m (5 m po każdej ze stron od osi linii), do skablowania,
   d) przez tereny o symbolach 3 P, U, 4 P, U, 5 EE, 8 P, U oraz 01 KD.D przebiega linia napowietrzna 110 kV z pasem technologicznym 30 m (15 m po każdej ze stron od osi linii), zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) należy zapewnić możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych, w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii;
9) obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych kablowych linii telefonicznych.

2. Sieci uzbrojenia prowadzić w liniach rozgraniczających dróg wyznaczających korytarze infrastruktury technicznej; dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu oraz budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic;

3. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących dopuszczone planem przeznaczenie terenu. Występujące w granicach opracowania urządzenia drenarskie i melioracyjne muszą być zachowane, w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami i sieciami należy przebudować istniejącą sieć melioracyjną zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. W zakresie komunikacji ustala się:
1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem ustala się poprzez projektowany system dróg dojazdowych połączonych z zewnętrznym układem drogowym;
2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie istniejący zjazd z drogi powiatowej zbiorczej relacji Wolin – Kamień Pomorski;
3) wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciężarowych:
   a) place składowe, hurtownie, magazyny - 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych,
   b) zabudowa produkcyjno – usługowa 2 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych,
   c) zabudowa usługowa – 2 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej,

d) sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2 – 2 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni sprzedaży,
e) obiekty ekspozycyjno-handlowe – 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej;

4) w przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,7;
5) rozwiązania komunikacyjne a w szczególności ciągi komunikacji wewnętrznej, pieszej, pieszojezdnej i wydzielonych parkingów należy dostosować do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych oraz zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
a) jedno stanowisko - jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt. 4 wynosi 6-15,
b) dwa stanowiska - jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt. 4 wynosi 16-40;
6) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 3, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

5. Zgodnie z przepisami obrony cywilnej ustala się:

1) niezależnie od zasilania sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw ze źródeł zastępczych wody pitnej dla ludności i do likwidacji skażeń oraz do celów przeciwpożarowych poprzez alternatywne zaopatrzenie w wodę ze studni publicznych lub dowóz beczkowozami lub w pojemnikach;
2) należy zapewnić objęcie terenu opracowania gminnym systemem wykrywania i alarmowania oraz systemem wczesnego ostrzegania o zagrożeniach;
3) wykonywanie obiektów budowlanych powinno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej.

§ 5. W zakresie ochrony środowiska na obszarze planu, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych, ustala się:

1) obowiązek prowadzenia monitoringu szczelności urządzeń i obiektów obsługi komunikacyjnej i innych obiektów związanych z obsługą pojazdów oraz stanu i zawartości zanieczyszczeń w wodach podziemnych;
2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków lub oczyszczonych w niewłaściwym stopniu do wód powierzchniowych i do ziemi;
3) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska poza granicami przynależnej im działki;
4) na terenie objętym planem należy pozostawić do zachowania istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia za wyjątkiem kolidujących z planowaną inwestycją oraz cięć sanitarnych, zaleca się wykonać nasadzenia rodzimych gatunków drzew oraz krzewów;
5) dla zachowania prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych, należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody;
6) zakaz nasadzeń inwazyjnych gatunków roślin;
7) na terenie rekultywowanego wysypiska, teren o symbolu 6 ZP, należy przywrócić gospodarczą użyteczność rekultywowanemu terenowi, zapewniającą wykorzystanie zrekultywowanego terenu do celów rekreacyjnych oraz monitorować efekty rekultywacji;
8) żadne przedsięwzięcia, inwestycje lub zmiany sposobu użytkowania gruntów planowane nie mogą charakteryzować się znaczącym negatywnym oddziaływaniem na

obszar Natura 2000. Rozumie się przez to oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności działania mogące:

a) pogorszyć stan siedlisk gatunków zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

§ 6. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska kulturowego.

Na terenie objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefą „W II" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami; w strefie „W II" obowiązuje:

1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 4
Przepisy szczegółowe

§ 7. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 P, U** o powierzchni 4,334 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjno-usługowej. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,00 m od cieku wodnego Kurawa (poza obszarem planu) pozostałe w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających teren elementarny – zgodnie z rysunkiem planu,
2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50 % powierzchni działki,
3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20 % powierzchni działki,
4) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 12,0 m do kalenicy lub górnej krawędzi ścianki attykowej,
5) dachy głównych brył budynków płaskie z możliwością ukrycia połaci dachowych za ściankami attykowymi,
6) dopuszcza się lokalizowanie reklam wbudowanych i wolnostojących,
7) zastosowanie powłoki antyrefleksyjnej na powierzchniach urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
8) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Recław – Kamień Pomorski z pasem technologicznym 50 m, obowiązują ustalenia Rozdziału 3, § 4, ust. 1, pkt 7, ppkt c);
9) dopuszcza się osuszenie terenu i przywrócenie właściwych warunków gruntowo-wodnych zdatnych pod zabudowę,

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 02 KDW, drogi powiatowej i rzeki Kurawy (poza obszarem opracowania) - 2,0 m;
4. zasady podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki - 5000 m^2,

2) dopuszcza się podział inny niż proponowany na rysunku planu pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

5. zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa terenu z drogi o symbolu 02 KDW,
2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z § 4, ust. 4 niniejszej uchwały,
3) dopuszcza się możliwość lokalizacji dróg dojazdowych o szerokości – minimum 8,0 m, ciągów pieszych o szerokości – minimum 3,0 m i ciągów pieszo-jezdnych o szerokości – minimum 5,0 m;

6. obsługę inżynieryjną oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 8. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 P, U** o powierzchni 2,9331 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjno-usługowej. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne - zgodnie z rysunkiem planu,
2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50 % powierzchni działki,
3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20 % powierzchni działki,
4) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 12,0 m do kalenicy lub górnej krawędzi ścianki attykowej,
5) dachy głównych brył budynków płaskie z możliwością ukrycia połaci dachowych za ściankami attykowymi,
6) dopuszcza się lokalizowanie reklam wbudowanych i wolnostojących,
7) zastosowanie powłoki antyrefleksyjnej na powierzchniach urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
8) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 Recław – Kamień Pomorski z pasem technologicznym 50 m, obowiązują ustalenia Rozdziału 3, § 4, ust. 1, pkt 7, ppkt c);

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.D, 02 KDW oraz drogi powiatowej (poza obszarem planu) - 2,0 m;
4. zasady podziału nieruchomości:

1) podział na działki według propozycji podziału określonej na rysunku planu;
2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m^2 ,
3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 14,0 m,
4) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.D powinny być zbliżone do $90^0 \pm 5^0$;

5. zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.D i 02 KDW,
2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z § 4, ust. 4 niniejszej uchwały;

6. obsługę inżynieryjną oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 9. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 P, U** o powierzchni 2,7081 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjno-usługowej. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,00 m od linii rozgraniczającej tereny elementarne- zgodnie z rysunkiem planu,
2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50 % powierzchni działki,
3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20 % powierzchni działki,
4) dachy głównych brył budynków płaskie z możliwością ukrycia połaci dachowych za ściankami attykowymi,
5) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 12,0 m do kalenicy lub górnej krawędzi ścianki attykowej,
6) zastosowanie powłoki antyrefleksyjnej na powierzchniach urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
7) przez tereny przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia 110 kV, obowiązują ustalenia Rozdziału 3, § 4, ust. 1, pkt 8, ppkt c);

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.D i 02 KDW, - 2,0 m;
4. zasady podziału nieruchomości:

1) podział na działki według propozycji podziału określonej na rysunku planu;
2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1500 m^2 ,
3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 16,0 m,
4) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do $90^0 \pm 5^0$;

5. zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.D, 02 KDW i 03 KDW,
2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z § 4, ust. 4 niniejszej uchwały;

6. obsługę inżynieryjną oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 10. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 P, U** o powierzchni 7,3106 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjno-usługowej. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,00 m od linii rozgraniczającej tereny elementarne - zgodnie z rysunkiem planu,
2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50 % powierzchni działki,
3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20 % powierzchni działki,
4) dachy głównych brył budynków płaskie z możliwością ukrycia połaci dachowych za ściankami attykowymi,
5) wysokość zabudowy – do pięciu kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 20,0 m do kalenicy lub górnej krawędzi ścianki attykowej,
6) zastosowanie powłoki antyrefleksyjnej na powierzchniach urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
7) przez tereny przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia 110 kV, obowiązują ustalenia Rozdziału 3, § 4, ust. 1, pkt 8, ppkt c),
8) fragment terenu objęty strefą „W.II.” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 6 niniejszej uchwały;

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.D - 2,0 m;
4. zasady podziału nieruchomości:

1) podział na działki według propozycji podziału określonej na rysunku planu;
2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1500 m^2 ,
3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
4) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do $90^0 \pm 25^0$;

5. zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa terenów z drogi o symbolu 01 KD.D,
2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z § 4, ust. 4 niniejszej uchwały;

6. obsługę inżynieryjną oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 11. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 EE** o powierzchni 0,161 ha, ustala się:

1. przeznaczenie: teren stacji elektroenergetycznej – głównego punktu zasilania lub odbioru – GPZ/GPO,
2. zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80 % powierzchni terenu,
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni terenu,
3) maksymalna wysokość budynków – do 7 m,
4) dopuszcza się realizację stacje typu kontenerowego; przez tereny przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia 110 kV, obowiązują ustalenia Rozdziału 3, § 4, ust. 1, pkt 8, ppkt c),
5) przez tereny przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia 110 kV, obowiązują ustalenia Rozdziału 3, § 4, ust. 1, pkt 8, ppkt c);

3. uciążliwość związana z elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym wytwarzanym przez stację winna zamknąć się w granicach terenu 5 EE**,**
4. podział geodezyjny terenu:

1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 500,0 m^2,
2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 5,0 m,

5. zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.D,
6. obsługę inżynieryjną oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 12. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 ZP** o powierzchni 3,0963 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej po zakończeniu rekultywacji składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne;
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się ścieżki spacerowe, plenerowe urządzenia parkowo-rekreacyjne, niezbędne podziemne obiekty sieci inżynieryjnej oraz urządzenia w formie małej architektury tj. altany, pergole, ścieżki, place, itp.,
2) realizację założenia z zachowaniem charakteru krajobrazu naturalnego i wprowadzeniem roślinności właściwej dla ekosystemu, nasadzenia zadrzewień gatunków rodzimych z zachowaniem istniejącej zieleni wysokiej,
3) nawierzchnie utwardzone z wykorzystaniem materiałów drobnowymiarowych takich jak: polbruk, kostka granitowa, kostka/panele drewniane, itp.
4) zakaz podziału terenu,

5) fragment terenu objęty strefą „W.II.” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 6 niniejszej uchwały;
   3. zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.D;
   4. obsługę inżynieryjną oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 13. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 P, U** o powierzchni 4,1112 ha, ustala się:
   1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjno-usługowej. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
   2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających teren elementarny – zgodnie z rysunkiem planu,
2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50 % powierzchni działki,
3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20 % powierzchni działki,
4) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 12,0 m do kalenicy lub górnej krawędzi ścianki attykowej,
5) dachy głównych brył budynków płaskie z możliwością ukrycia połaci dachowych za ściankami attykowymi,
6) na powierzchni urządzeń takich jak baterie słoneczne, panele fotowoltaiczne, itp. należy zastosować powłokę antyrefleksyjną,
7) dopuszcza się lokalizowanie reklam wbudowanych i wolnostojących,

   3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.D, 03 KDW i 04 KDW - 2,0 m;
   4. zasady podziału nieruchomości:

1) podział na działki według propozycji podziału określonej na rysunku planu,
2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1500 m^2 ;

   5. zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa terenów z drogi o symbolu 01 KD.D, 03 KDW i 04 KDW,
2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z § 4, ust. 4 niniejszej uchwały;

   6. obsługę inżynieryjną oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 14. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 P, U** o powierzchni 6,0942 ha, ustala się:
   1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjno-usługowej. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
   2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,00 m od linii rozgraniczającej tereny elementarne – zgodnie z rysunkiem planu,
2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50 % powierzchni działki,
3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20 % powierzchni działki,
4) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 12,0 m do kalenicy lub górnej krawędzi ścianki attykowej,
5) dachy głównych brył budynków płaskie z możliwością ukrycia połaci dachowych za ściankami attykowymi,
6) dopuszcza się lokalizowanie reklam wbudowanych i wolnostojących,

7) zastosowanie powłoki antyrefleksyjnej na powierzchniach urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
8) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 Recław – Kamień Pomorski z pasem technologicznym 50 m, oraz fragment pasa technologicznego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 Recław – Wolin, obowiązują ustalenia Rozdziału 3, § 4, ust. 1, pkt 7, ppkt c),
9) przez tereny przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia 110 kV, obowiązują ustalenia Rozdziału 3, § 4, ust. 1, pkt 8, ppkt c),
10) fragment terenu objęty strefą „W.II." ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 6 niniejszej uchwały;

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.D i 04 KDW - 2,0 m;
4. zasady podziału nieruchomości:

1) podział na działki według propozycji podziału określonej na rysunku planu;
2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1500 m^2 ,
3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 16,0 m,

5. zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa terenów z drogi o symbolu 01 KD.D i 04 KDW,
2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z § 4, ust. 4 niniejszej uchwały;

6. obsługę inżynieryjną oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 15. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **01 KD.D** o powierzchni 2,2311 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa.
2. Zagospodarowanie terenu:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m,
2) minimalna szerokość jezdni – 6,0 m,
3) nawierzchnia jezdni utwardzona,
4) obsługa terenów przyległych,
5) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia terenu,
6) przez tereny przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia 110 kV, obowiązują ustalenia Rozdziału 3, § 4, ust. 1, pkt 8, ppkt c),
7) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 Recław – Kamień Pomorski z pasem technologicznym 50 m, oraz fragment pasa technologicznego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 Recław – Wolin, obowiązują ustalenia Rozdziału 3, § 4, ust. 1, pkt 7, ppkt c),
8) fragment terenu objęty strefą „W.II." ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 6 niniejszej uchwały;

3. obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 16. Na terenach o łącznej powierzchni 0,3036 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem **02 KDW** o powierzchni 0,1139 ha, **03 KDW** o powierzchni 0,0626 ha i **04 KDW** o powierzchni 0,1271 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: droga wewnętrzna.
2. Zagospodarowanie terenu:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m,
2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,
3) nawierzchnia jezdni utwardzona,

4) obsługa terenów przyległych,
5) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia terenu;

3. obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 17. 1. Dla terenów objętych planem, będących własnością gminy stawki nie ustala się, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc uchwała Nr XII/122/2003 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 września 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin terenu położonego w obrębie Recław (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2003 r., Nr 91, poz. 1510).

3.Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze i nieleśne o powierzchni łącznej 31,17 ha w tym:

1) 11,12 ha gruntów ornych klasy R III b zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.057 – 602 – 13/03 z dnia 24-04-2003 r.,
2) 14,20 ha gruntów ornych klasy R IV a i Ps IV zgodnie z decyzją Wojewody Zachodnio-pomorskiego Nr SR-R.-6-7711/131/2002 z dnia 14 maja 2003 r.,
3) 4,57 ha gruntów ornych klasy R V,
4) 1,28 ha użytków zielonych klasy Ł V,
5) 2,07 ha nieużytków klasy N.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

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

Przewodniczący Rady

Mieczysław Rybakowski