UCHWAŁA NR LXVI/667/22
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Jarzębowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje :

Rozdział 1
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IX/115/15 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 21 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jarzębowo, gminy Wolin, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego w formie jednolitej uchwałą Nr LXV/660/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 29 września 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Jarzębowo, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 1,7181 ha, obejmuje tereny położone w obrębie ewidencyjnym Jarzębowo.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
2) załącznik 2 - wyrys 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, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne utworzone dla planu, zapisane w formie elektronicznej.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. Obszar planu podzielony został na tereny funkcjonalne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie i różne sposoby zagospodarowania:

1) **UT/MN** - teren zabudowy rekreacyjnej z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **E** - teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
3) **K** - teren infrastruktury technicznej – urządzenia kanalizacyjne;
4) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

2. Dla każdego obszaru planu obowiązują ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego.

§ 3. 1. Ustala się następujące definicje użytych w planie terminów:

1) **teren funkcjonalny** – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym, dla którego zapisano ustalenia szczegółowe i ogólne;
2) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Elewacja frontowa budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dla przyziemia linie zabudowy traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, balkonów, tarasów; gzymsów, wykuszy, elementów wspartych na słupach – dla których ustala się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy w rozdziale 2;
4) **elewacja frontowa** – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku ze wszystkimi znajdującymi się na niej elementami programu architektonicznego, położona od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
5) **miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsca postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości;
6) **przepisy odrębne** - aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie.

Rozdział 2
USTALENIA OGÓLNE

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

1) tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
2) obszary krajobrazu priorytetowego;
3) udokumentowane złoża kopalin;
4) przestrzenie publiczne;
5) obszary wymagające dokonania procedury scalenia i podziału nieruchomości w trybie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

dlatego też nie wprowadza się do planu ustaleń w tym zakresie.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze planu ustala się:

1) zasadę lokalizowania jednego budynku o funkcji podstawowej lub mieszanej na jednej działce;
2) symetryczny kąt nachylenia połaci dachowych dla wszystkich obiektów, usytuowanych na terenie działki budowlanej;

3) realizację lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 30% szerokości elewacji frontowej budynku;
4) w zakresie kolorystyki budynków:
   a) ograniczenie ilości kolorów na ścianach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych;
   b) ograniczenie kolorów połaci dachowych do barw czerwonej, brązowej [i ich pochodnych] oraz grafitowej;

2. Na terenie inwestycji dopuszcza się:
1) realizację zabudowy gospodarczej i garażowej dla obsługi terenów funkcjonalnych;
2) w ramach funkcji rekreacyjnej realizację obiektów pensjonatowych, pod warunkiem zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
3) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego. Dopuszczenie to nie dotyczy sytuowania budynków na granicy planu miejscowego;
4) wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy:
   a) na wysokości powyżej parteru dla: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0m, balkonów - do 1,5m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m,
   b) na wysokości parteru dla: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach - do 1,0m;
5) realizację zadaszonych wiat śmietnikowych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – od strony drogi powiatowej oraz drogi wewnętrznej 7KDW; zakaz budowy zadaszeń od strony rzeki Dziwny.

3. Na obszarze planu zakazuje się:
1) lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym, za wyjątkiem obiektów przewidzianych na czas realizacji zabudowy na obszarze planu miejscowego;
2) podpiwniczenia budynków;
3) realizacji dominant wysokościowych;
4) projektowania poziomu nawierzchni terenu poniżej rzędnej +1,50 m npm.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej, a także wymogów wynikających z przepisów odrębnych:
1) obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zalew Kamieński i Dziwna” PLB320011 oraz w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH 320018. Z tego względu:
   a) obowiązuje zakaz:
      – lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym działalności związanej z przekroczeniem dopuszczalnych wielkości emisji oddziaływania na środowisko poprzez hałas, wibracje, promieniowanie elektromagnetyczne, szkodliwe emisje do powietrza, wód i gleby;
      – zanieczyszczenia wód w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych;

- lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

b) obowiązuje uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 10 ust. 3 pkt. 4;

c) dopuszcza się wycinkę drzew dla potrzeb realizacji zabudowy przewidzianej na obszarze planu;

d) realizację inwestycji na terenach planu prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych (ochrony środowiska) w zakresie ochrony chronionych prawem stanowisk roślin i zwierząt;

2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji funkcji rekreacyjnej, w szczególności obiektów pensjonatowych powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;

3) dla terenu objętego planem ustala się:

a) ochronę środowiska poprzez:

- realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,
- gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system,
- zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza,

b) zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków roślin, w tym drzew i krzewów;

4) teren opracowania jest w całości zlokalizowany w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych stanowiącego również obszar szczególnego zagrożenia powodzią; z tego względu:

a) obowiązują zakazy :

- zakaz lokalizacji stacji transformatorowych w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych, poza lokalizacją wyznaczoną w planie miejscowym w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6E,
- zakaz budowy zbiorników lub instalacji i urządzeń kanalizacyjnych (tłocznych/grawitacyjnych) związanych z czasowym gromadzeniem ścieków na terenach planu, bez uzyskania zwolnienia od zakazu gromadzenia ścieków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią od odpowiedniego organu państwa zgodnie z przepisami odrębnymi prawa (gospodarki wodnej);
- zakaz instalowania oświetlenia lub obiektów bez przesłon od strony wody, podobnych wizualnie lub charakterystyką świecenia do oznakowania nawigacyjnego toru wodnego,
- zakaz zadrzewiania i zakrzewiania terenów w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych,
- zakaz gromadzenia ścieków oraz substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić sąsiednie wody wewnętrzne,
- zakaz przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów,
- zakaz zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
- zakaz kierowania wód opadowych i roztopowych w stronę cieśniny Dziwny / Zalewu Kamieńskiego bezpośrednio na teren pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych położonego poza granicami niniejszego planu miejscowego,

- zakaz realizacji zabudowy która mogłaby spowodować pogorszenie parametrów eksploatacyjnych znaków nawigacyjnych oraz powodować utrudnienia w prowadzeniu prac związanych z obsługą i zasileniem energetycznym tych znaków;

b) obowiązują nakazy:
   - nakaz budowy nawierzchni dróg, chodników, posadzek parterów budynków i tarasów oraz otworów zbiorników kanalizacji bezodpływowej i odpływowej nie niżej niż na poziomie 1,55 m npm,
   - dopuszcza się budowę indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub urządzeń i instalacji kanalizacji na terenach planu pod nakazem spełnienia warunku uzyskania zwolnienia od zakazu gromadzenia ścieków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa (gospodarki wodnej) i nakazem budowy indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych lub systemu kanalizacji sanitarnej w sposób, który nie spowoduje zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi – w tym między innymi poprzez zabezpieczenie zbiorników przed wyporem związanym z podnoszeniem poziomu wód gruntowych i napływowych oraz wyposażenia studzienek inspekcyjnych w wyłazy zamykane hermetycznie, a także przez zabezpieczenie odpowietrzenia i wyprowadzenia go na wysokość minimum 1,85 m n.p.m. oraz nakazem realizacji zbiorników bezodpływowych ścieków, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
   - nakaz wykonania badań geotechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   - rozpoczęcie zabudowy poszczególnych terenów funkcjonalnych UT/MN prowadzić razem z budową drogi wewnętrznej 7KDW dla zapewnienia ewakuacji na wypadek powodzi;

c) maksymalna rzędna zwierciadła wody zagrożenia powodziowego od strony morza, dla średniego prawdopodobieństwa występowania powodzi raz na sto lat H 1% dla obszaru planu wynosi 0,90 m npm;

d) wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochrona brzegu dopuszczalne jest jedynie w przypadku spełnienia wszystkich wymogów związanych z warunkami takiego wykorzystania określonych w przepisach odrębnych w zakresie obszarów morskich RP oraz prawa wodnego;

5) obowiązuje zapewnienie dostępu do wód zalewu na potrzeby wykonania robót związanych z ich utrzymaniem lub dla ustawienia stosownych oznaczeń i hydrogeologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych, a także dostępu do terenu pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;

6) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać również następujących zasad:
   a) masy ziemne wykorzystać na potrzeby kształtowania i niwelacji własnego terenu;
   b) w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą systemy melioracyjne należy przebudować;

7) obszar opracowania położony jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej [stanowisko 11 – AZP:20-06/57]. Obowiązuje ochrona stanowiska archeologicznego w granicach strefy ochrony WIII, określonej na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi (o ochronie zabytków), w tym realizacja badań archeologicznych w granicach inwestycji związanej z prowadzeniem robót ziemnych, w zakresie ustalonym przez wojewódzkiego konserwatora zabytków w drodze decyzji.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości :

1) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii rozgraniczającej z rysunku planu;
2) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą:
   a) podziałów niezbędnych dla realizacji i eksploatacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
   b) działek wydzielonych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej i dostosowania wielkości działek do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;
   c) działek wydzielonych dla potrzeb wydzielenia terenów pod lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej a w szczególności stacji transformatorowych oraz przepompowni ścieków;
   d) działek wydzielonych przy narożnej części drogi wewnętrznej 7KDW oraz na zakończeniu równoległego odcinka drogi wewnętrznej w stosunku do drogi powiatowej [wydzielonej w północnej części planu];
   e) działek wydzielonych w tzw. drugiej linii zabudowy;
3) szerokość frontów działek skrajnych określona jest wraz z trójkątem widoczności drogi;
4) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek, w ramach tego samego terenu funkcjonalnego.

§ 8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego. Zakaz ten nie dotyczy obiektów służących obsłudze terenu w trakcie prowadzenia prac budowlanych, które po zakończeniu tych prac należy zlikwidować.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg na terenie gminy Wolin zapewnia droga powiatowa, bezpośrednio przylegająca do obszaru objętego planem od jego zachodniej strony poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 7KDW.

2. Ustala się minimalne ilości do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
2) dla budynków rekreacyjnych:
   a) min. 1 miejsce postojowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
   b) min. 1 miejsce postojowe na 1 pokój pod wynajem w budynku pensjonatowym;
   c) min. 1 miejsce postojowe na kartę parkingową na każde 80,0m^2 powierzchni użytkowej w budynku pensjonatowym.

3. W przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc parkingowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 - do 0, dla liczby większej od 0,5 - do 1.

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

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDW.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) z planowanej sieci wodociągowej;
2) parametry projektowanej sieci - ø 32 mm ÷ 110 mm;
3) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wody – studni, usytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych;
4) po zrealizowaniu sieci wodociągowej obowiązuje nakaz przyłączenia się do tej sieci, zaś istniejące studnie mogą być wówczas wykorzystywane jedynie do celów gospodarczych;
5) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez planowaną sieć kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
2) parametry projektowanej sieci - ø 40 mm ÷ 300 mm;
3) dla potrzeb planowanej zabudowy dopuszcza się realizację przepompowni ciśnieniowej ścieków, w ramach terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 4K i 5K, pod warunkiem spełnienia wymogów o jakich mowa w § 6.,4),b);
4) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, usytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymogów o jakich mowa w § 6.,4) lit a) i b);
5) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i obowiązek przyłączenia kanalizacji indywidualnej sanitarnej do sieci zbiorczej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych :

1) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych :
   a) z połaci dachowych budynków na grunt;
   b) z drogi wewnętrznej - do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
2) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz :

1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej;
2) ustala się minimalne średnice sieci gazowej – ø 25 mm;
3) po zrealizowaniu sieci gazowej dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, likwidację oraz remont sieci gazowej z zachowaniem parametrów określonych w § 10 ust. 5 pkt. 2) niniejszej uchwały oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
4) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu w strefach kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualny system ogrzewania, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, niekonwencjonalne źródła ciepła - odnawialne źródła energii.

7. W zakresie elektroenergetyki:

1) zasilanie w energię elektryczną na obszarze planu z kablowych linii elektroenergetycznych, zasilanych ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6E;
2) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową średniego i niskiego napięcia;
3) dopuszcza się lokalizację nowych kablowych linii elektroenergetycznych w ramach terenów funkcjonalnych wyznaczonych w niniejszym planie jedynie w przypadku gdy wyznaczony teren 4E będzie niewystarczający dla potrzeb obsługi terenu objętego planem;
4) obowiązuje zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

8. W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów - zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

9. Ustalone w niniejszym planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1UT/MN** o powierzchni 0,5448 ha, **2UT/MN** o powierzchni 0,5709 ha, **3UT/MN** o powierzchni 0,3698 ha.

2. przeznaczenie terenów:
1) funkcja podstawowa: zabudowa rekreacyjna w zakresie :
   a) budynków rekreacji indywidualnej;
   b) zabudowy pensjonatowej z zachowaniem ustaleń zawartych w § 5 ust. 2 pkt. 2 niniejszej uchwały;
2) funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
3) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej dla obsługi funkcji podstawowej, uzupełniającej lub mieszanej w formie wbudowanej, dobudowanej lub wolnostojącej.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
1) forma zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca;
   b) do 2 kondygnacji nadziemnych [gdzie druga kondygnacja będzie w dachu stromym];
2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
3) wysokość zabudowy:
   a) dla budynków rekreacji indywidualnej oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych – max. do 9,0 m;
   b) dla zabudowy pensjonatowej – max. do 10,50 m;
4) geometria dachu:
   a) dach stromy dwu- lub wielospadowy;
   b) dopuszcza się dach jednospadowy nad częścią garażową dobudowaną do budynku o funkcji podstawowej lub realizację tarasu na dachu garażu / dobudówki;
   c) kąt nachylenia głównych połaci: 30^0 - 45^0;
   d) układ kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony drogi z głównym wjazdem na działkę. Dopuszcza się dostosowanie układu kalenicy do bocznych granic działek budowlanych – jako równoległych lub prostopadłych do nich;
5) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. do 20% powierzchni działki,
b) biologicznie czynnej – min. 55% powierzchni działki.

6) wskaźnik intensywności zabudowy:
a) minimalny - 0,1;
b) maksymalny - 0,4.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

1) tereny 1UT/MN, 2UT/MN i 3UT/MN położone są w całości w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;
2) Tereny 1UT/MN, 2UT/MN, 3UT/MN położone są w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują ustalenia wg § 6., pkt 7).

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki budowlanej:
a) zabudowa mieszkalna jednorodzinna – 800,0 m^2;
b) zabudowa rekreacyjna – 1000,0 m^2;
2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 85^0 - 95^0;
3) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 pkt. 2 niniejszej uchwały;
4) dopuszcza się wydzielenie działek geodezyjnych na cele infrastruktury kanalizacyjnej o wielkości dowolnej.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDW;
2) nakaz spełnienia wymogów zgodnie z § 9.

7. Ustalenia w zakresie obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie § 10.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **4K** o powierzchni 0,0093 ha, **5K** o powierzchni 0,0082 ha.

2. przeznaczenie terenów – infrastruktury technicznej – urządzenia kanalizacyjne:
1) przepompownie ścieków - pod warunkiem spełnienia wymogów o jakich mowa w § 6.,4),b i a);

3. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów:

1) zakaz zabudowy kubaturowej;
2) zakaz sadzenia roślinności kolidującej z infrastrukturą podziemną oraz z rozbudowanym systemem korzeniowym.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

1) tereny 4K i 5K położone są w całości w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych – dla realizacji inwestycji należy spełnić wymogi określone w § 6.,4),b) i a);

2) Teren 5K położony jest w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują ustalenia wg § 6.,7).

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – po wydzieleniu terenu funkcjonalnego zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczającej terenów 6E, 4K i 5K obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDW;
2) urządzenia kanalizacyjne nie wymagają realizacji miejsc postojowych.

7. Ustalenia w zakresie obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie § 10.

§ 13. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **6E** o powierzchni 0,0098 ha.

2. przeznaczenie terenu:

1) funkcja podstawowa: infrastruktura techniczna – elektroenergetyczna;
2) funkcja uzupełniająca: infrastruktura telekomunikacyjna;

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy:
   a) wolno stojąca stacja transformatorowa kontenerowa lub słupowa;
   b) jedna kondygnacja nadziemna przy stacji kontenerowej;
2) maksymalna wysokość:
   a) stacja transformatorowa kontenerowa - max. 2,5 m;
   b) stacja transformatorowa słupowa – max. 12,0m;
3) geometria dachu – dach jednospadowy lub płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
4) wskaźnik powierzchni:
   a) zabudowy – max. 60% powierzchni działki,
   b) biologicznie czynnej – min. 20% powierzchni działki.
4) wskaźnik intensywności zabudowy:
   c) minimalny - 0,05;
   d) maksymalny - 0,6.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

1) teren 6E położony jest w całości w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;
2) Teren położony jest w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują ustalenia wg § 6. pkt 7).

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – po wydzieleniu terenu funkcjonalnego zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczającej terenu 6E obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDW;

2) stacja transformatorowa nie wymaga realizacji miejsc postojowych.

7. Ustalenia w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z sieciami, niezbędnymi do funkcjonowania stacji transformatorowej.

§ 14. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 KDW** o powierzchni 0,2053 ha.

2. Przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8,0 m z miejscowymi poszerzeniami przy wyznaczonych na rysunku trójkątach widoczności – zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój poprzeczny drogi - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dostosowane do ruchu pojazdów straży pożarnej w celu zaopatrzenia w wodę do celów pożarowych.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych :

1) teren 7KDW w całości położony jest w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;
2) Teren położony jest w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują ustalenia wg § 6 pkt 7).

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) po wydzieleniu terenu funkcjonalnego zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczającej terenu 6E obowiązuje zakaz wtórnych podziałów;
2) obowiązuje zakaz realizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

7. Ustalenia w zakresie obsługi infrastruktury technicznej – w liniach rozgraniczających drogi ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach.

Rozdział 4

USTALENIA KOŃCOWE

§ 15. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, sklasyfikowanych jako RIVa, RIVb, N o łącznej powierzchni 1,7181 ha.

§ 16. Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Burmistrza przy zbyciu nieruchomości, w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych jako UT/MN – 30 %;
2) dla pozostałych terenów w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, ustala się stawkę 0%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

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

Przewodniczący Rady