



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 10 lutego 2020 r.

Poz. 806

### UCHWAŁA NR XVII/195/20 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH

z dnia 14 stycznia 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje na terenie miejscowości Wicko.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, poz. 1696, poz. 1716 i poz. 1815 oraz z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524), Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwała, co następuje:

#### **DZIAŁ I Ustalenia wstępne**

##### **Rozdział 1 Przedmiot i zakres regulacji planu**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LXII/633/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje na terenie miejscowości Wicko przyjętego Uchwałą Nr XXXI/302/05 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 21 kwietnia 2005 roku, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje na terenie o powierzchni 60,6 ha w miejscowości Wicko, zwaną dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje” przyjętego po zmianie Uchwałą Nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 czerwca 2018 r.

2. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie, zgodnie z zasadami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kierunków przekształceń funkcjonalnych, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów miejscowości Wicko w granicach objętych opracowaniem.

3. Granicę opracowania planu ustalono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu w skali 1:1 000 oraz na załączniku nr 2, stanowiącym wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje”.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, stanowiący rysunek planu w skali 1:1 000, w arkuszach o nr 1 i 2;
- 2) załącznik nr 2, stanowiący wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje”;
- 3) załącznik nr 3, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym, w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny elementarne** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowiącą również linię dopuszczalnych podziałów geodezyjnych;
- 3) **działka** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **kategoria przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć ustalenie dominującego przeznaczenia oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu, określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno – przestrzennej obszaru opracowania planu;
- 5) **funkcja podstawowa** – należy przez to rozumieć funkcję określoną w planie, która jest wskazana jako funkcja dominująca na danym terenie elementarnym – dopuszczone planem funkcje uzupełniające nie mogą powodować ograniczenia, ani obniżenia rangi funkcji podstawowej;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynków lub ich części, poza którą lokalizacja budynków lub ich części jest niedopuszczalna, linia ta nie dotyczy części podziemnych budynków lub całych budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służącej realizacji głównej funkcji, elementów zabudowy takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, zadaszenia nad wejściami, windy zewnętrzne, a także elementów zagospodarowania terenu takich jak: schody, podesty, pochylnie i rampy przy wejściach, przy czym elementy zabudowy nie mogą przekroczyć linii zabudowy o więcej niż 1,5 m, elementy zagospodarowania terenu o więcej niż 3,0 m, a w odniesieniu do pasa technicznego żaden element zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym podziemny, nie może znajdować się bliżej niż 4,0 m od jego granicy;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą położenie lica ściany frontowej budynku lub jej/jego części o szerokości minimum 60% łącznej szerokości elewacji frontowej, stanowiącą jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy, przy czym żaden z elementów zabudowy sytuowanej na obowiązującej linii zabudowy nie może jej przekroczyć o więcej niż: w przypadku okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami - 1,5 m, w przypadku elementów zagospodarowania terenu takich jak tarasy, schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, rampy przy wejściach - 3,0 m; jednocześnie dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy kubaturowymi elementami elewacji o szerokości łącznej do 25% łącznej szerokości elewacji o maksymalnie 1,5 m,
- 8) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo,
  - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej i kolejnych kondygnacji nadziemnych, do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni schodów zewnętrznych, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, daszków, markiz, okapów i występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, a także powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu jak powierzchnie utwardzone dojeżdż i dojazdów, tarasów, urządzonych placów, oczek i zbiorników wodnych, basenów, obiektów małej architektury;
- 9) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych w granicach działki do powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) **wysokość zabudowy „HZ”** – należy przez to rozumieć wysokość części nadziemnej obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, mierzoną od średniego poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższej położonego punktu tego obiektu, ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowy wskazanej w ustaleniach szczegółowych, chyba, że ustalenia te stanowią inaczej;

- 11) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych, do powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 12) **punkt handlowo-gastronomiczny** - należy przez to rozumieć wydzielone w przestrzeni budynku lub w jego sąsiedztwie miejsce służące prowadzeniu sprzedaży detalicznej lub usługi gastronomicznej towarzyszącej podstawowej funkcji budynku lub terenu elementarnego.

## **Rozdział 2**

### **Zasady konstrukcji ustaleń planu**

§ 3. 1. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia wstępne;
- 2) ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego opracowaniem planu lub części obszaru planu odpowiednio oznaczonej na rysunku planu, w tym:
  - a) ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - b) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - c) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
  - d) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - e) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
  - f) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - g) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości,
  - h) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych formułowane w ramach poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów;
- 4) ustalenia w zakresie skutków prawnych uchwalenia planu;
- 5) ustalenia końcowe.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie ustalenia planu, o których mowa w ust. 1, uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych, których one dotyczą oraz przez rysunek planu. Ustalenia dotyczące całego obszaru opracowania planu, bądź stanowiące ogólne wytyczne planistyczne, nie są powtarzane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne dla celów opracowań geodezyjnych ustala się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny elementarne, w tym istniejących lub projektowanych granic działek, należy określać poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki lub terenu elementarnego.

5. Tereny elementarne oznaczono na rysunku planu i odpowiednio w tekście planu identyfikatorami cyfrowo-literowymi określającymi:

- 1) kolejne numery terenów elementarnych, w tym odrębnie terenów komunikacji – określone cyfrą;
- 2) symbole kategorii przeznaczenia terenów elementarnych lub klasyfikację funkcjonalną drogi – określone symbolem literowym.

## **DZIAŁ II**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Rozdział 1**

### **Ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **M/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej zamieszkania zbiorowego i usług;
- 3) **UT** – tereny zabudowy i zagospodarowania turystycznego;
- 4) **US** – tereny zabudowy i zagospodarowania na potrzeby sportu i rekreacji;
- 5) **U** – tereny zabudowy i zagospodarowania na potrzeby usług;
- 6) **PM** – tereny zabudowy i zagospodarowania turystycznego związanego z nadwodnym położeniem;
- 7) **KS** – tereny zaplecza i obsługi komunikacji samochodowej;
- 8) **TT** – tereny infrastruktury technicznej;
- 9) **TO** – tereny otwarte i tereny zieleni;
- 10) **ZL** – tereny leśne;
- 11) **KD** – tereny komunikacji, w tym:
  - a) **KD.L** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - b) **KD.D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - c) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Kategoria przeznaczenia terenu oznacza główną funkcję terenu, co nie wyklucza lokalizacji jako uzupełniających i niekolidujących z tą funkcją obiektów i urządzeń infrastruktury towarzyszącej, parkingów, punktów handlowo-gastronomicznych i innych usług towarzyszących oraz obiektów małej architektury przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.

3. Tereny **MN** przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych na terenach **MN** dopuszcza się:
  - a) możliwość prowadzenia działalności usługowej związanej z czasowym zakwaterowaniem, usług handlu i gastronomii oraz innych usług nieuciążliwych dla podstawowej funkcji mieszkalnej,
  - b) rolnicze wykorzystanie terenu i zabudowy,
  - c) gospodarcze wykorzystanie terenu i zabudowy w ramach funkcjonowania Wolińskiego Parku Narodowego w obszarach oznaczonych, jako wchodzących w skład Wolińskiego Parku Narodowego, a położonych poza zwartym kompleksem parku;
- 2) na terenach **MN** dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych i garaży,
  - b) budynków gospodarczych służących rolnictwu wykorzystaniu terenu, jeśli takie użytkowanie terenu dopuszczono w ustaleniach szczegółowych,
  - c) miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie,
  - d) infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów,
  - e) obiektów małej architektury i elementów urządzenia przestrzeni, rekreacyjnych zbiorników i oczek wodnych, dojść, dojazdów i zieleni urządzonej;
- 3) na terenach **MN** zakazuje się lokalizowania:
  - a) parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep,
  - b) rzemiosła uciążliwego, funkcji produkcyjnych nie związanych z rolniczym wykorzystaniem terenu oraz usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw,
  - c) garaży blaszanych lub z innego materiału, jako nietrwale związanych z terenem i sposobem jego zagospodarowania.

4. Tereny **M/U** przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej realizowanej na potrzeby zamieszkania zbiorowego przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych na terenach **M/U** dopuszcza się lokalizację:
  - a) lokalu mieszkalnego właściciela oraz na potrzeby dozoru obiektu,
  - b) funkcji handlowo-gastronomicznych, o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 250 m<sup>2</sup> oraz dodatkowo powierzchni konsumpcyjnej do 1000 m<sup>2</sup>,



- c) budynków gospodarczych i garaży,
  - d) miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie,
  - e) infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów,
  - f) przestrzeni publicznych oraz obiektów małej architektury i elementów urządzenia przestrzeni, dojeżdż, dojazdów i zieleni urządzonej, tablic i punktów informacyjnych, w tym informacji turystycznej;
- 2) na terenach M/U zakazuje się lokalizowania:
- a) parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep,
  - b) rzemiosła uciążliwego, funkcji produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw,
  - c) garaży blaszanych lub z innego materiału, jako nietrwale związanych z terenem i sposobem jego zagospodarowania.

5. Tereny **UT** przeznacza się dla zabudowy i zagospodarowania turystycznego, w tym prowadzenia usług turystycznych, w szczególności na terenach tych ustala się lokalizację hoteli, pensjonatów, domówczasowych, domów wypoczynkowych i innych obiektów zakwaterowania czasowego, zabudowy rekreacji indywidualnej, kempingów i pól namiotowych, obiektów i urządzeń turystycznych na potrzeby wypoczynku i rekreacji, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych na terenach **UT** dopuszcza się lokalizację:
- a) usług zaspokajających potrzeby użytkowników, w tym handlu i gastronomii,
  - b) usług i urządzeń odnowy biologicznej, fizjoterapii i rehabilitacji oraz innych służących poprawie kondycji fizycznej, rozrywce i rekreacji;
- 2) na terenach **UT** dopuszcza się ponadto lokalizację:
- a) lokalu mieszkalnego właściciela oraz na potrzeby dozoru obiektu,
  - b) funkcji administracyjno-biurowej,
  - c) miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie,
  - d) infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów,
  - e) przestrzeni publicznych oraz obiektów małej architektury i elementów urządzenia przestrzeni, dojeżdż, dojazdów i zieleni urządzonej, toalet publicznych, tablic i punktów informacyjnych, w tym informacji turystycznej;
- 3) na terenach **UT** zakazuje się lokalizowania:
- a) parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep,
  - b) rzemiosła uciążliwego, funkcji produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw,
  - c) garaży blaszanych lub z innego materiału jako nietrwale związanych z terenem i sposobem jego zagospodarowania.

6. Tereny **US** przeznacza się dla zabudowy i zagospodarowania na potrzeby sportu i rekreacji z dopuszczeniem prowadzenia usług w tym zakresie, w szczególności na terenach tych ustala się lokalizację obiektów i urządzeń sportowych służących poprawie kondycji fizycznej i rekreacji, a także obiektów zabezpieczających potrzeby w zakresie organizacji życia publicznego społeczności lokalnej, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych na terenach **US** dopuszcza się lokalizację:
- a) punktów handlowo-gastronomicznych, altan, wiat,
  - b) usług i urządzeń odnowy biologicznej, fizjoterapii i rehabilitacji oraz innych służących poprawie kondycji fizycznej, rozrywce i rekreacji,
  - c) nie związanych trwale z gruntem tymczasowych obiektów budowlanych służących uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi;
- 2) na terenach **US** dopuszcza się ponadto lokalizację:
- a) funkcji administracyjno-biurowej,

- b) miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie,
  - c) infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów,
  - d) przestrzeni publicznych oraz obiektów małej architektury i elementów urządzenia przestrzeni, dojeżdż, dojazdów i zieleni urządzonej, toalet publicznych, tablic i punktów informacyjnych, w tym informacji turystycznej;
- 3) na terenach US zakazuje się lokalizowania:
- a) parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep,
  - b) rzemiosła uciążliwego, funkcji produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw,
  - c) garaży blaszanych lub z innego materiału, jako nietrwale związanych z terenem i sposobem jego zagospodarowania.

7. Tereny **U** przeznacza się dla zabudowy i zagospodarowania na potrzeby usług, w szczególności usług handlu i gastronomii, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych na terenach **U** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych związanych z turystyką, sportem i rekreacją, obiektów organizacji społecznych, gospodarczych i administracyjnych;
- 2) na terenach **U** dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - a) lokalu mieszkalnego właściciela oraz na potrzeby dozoru obiektu,
  - b) funkcji administracyjno-biurowej,
  - c) miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie,
  - d) infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów,
  - e) przestrzeni publicznych oraz obiektów małej architektury i elementów urządzenia przestrzeni, dojeżdż, dojazdów i zieleni urządzonej, toalet publicznych, tablic i punktów informacyjnych, w tym informacji turystycznej;
- 3) na terenach **U** zakazuje się lokalizowania:
  - a) parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep,
  - b) rzemiosła uciążliwego, funkcji produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw,
  - c) garaży blaszanych lub z innego materiału jako nietrwale związanych z terenem i sposobem jego zagospodarowania.

8. Teren **PM** przeznacza się wyłącznie dla zabudowy i zagospodarowania turystycznego związanego z nadwodnym położeniem - funkcjonowaniem kąpieliska i plaży publicznej, przystani jachtowej, przystani kajakowej, a także przystani morskiej wraz z infrastrukturą, budowlami hydrotechnicznymi, obiektami, urządzeniami i instalacjami, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu, w tym wynikających z położenia w pasie nadbrzeżnym i jednocześnie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych, obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności ustala się ochronę zadrzewień oraz zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, miejsc parkingowych oraz nośników reklamowych;
- 2) w obszarze pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojeżdż i dojazdów do wody,
  - b) pomostów rekreacyjnych z funkcją cumowania jednostek pływających;
- 3) poza obszarem pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych, dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych, warsztatowych, hangarów, garaży oraz pomieszczeń socjalnych,
  - b) budynków handlowo-gastronomicznych oraz obiektów małej architektury na potrzeby sportu, rekreacji i wypoczynku,
  - c) miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie,
  - d) infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów,

- e) przestrzeni publicznych oraz obiektów małej architektury i elementów urządzenia przestrzeni, dojść, dojazdów i zieleni urządzonej, toalet publicznych, tablic i punktów informacyjnych, w tym informacji turystycznej;
- 4) lokalizacja przystani morskiej i wynikająca z tego zmiana sposobu zagospodarowania terenu będzie możliwa po przeprowadzeniu procedury przewidzianej przepisami odrębnymi, w tym:
  - a) wyznaczeniu granic przystani morskiej,
  - b) wyłączeniu obszaru przystani morskiej z obszaru pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;
- 5) lokalizację budowli hydrotechnicznych na potrzeby przystani morskiej dopuszcza się wyłącznie w obszarze wyznaczonym jej granicą;
- 6) w przypadku lokalizacji budowli hydrotechnicznych dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na całym terenie PM zakazuje się lokalizowania:
  - a) parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep z wyłączeniem potrzeb związanych bezpośrednio z obsługą terenu i obiektów,
  - b) funkcji produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw z wyłączeniem tych na potrzeby jednostek pływających.

9. Tereny **KS** przeznacza się na potrzeby zaplecza i obsługi komunikacji samochodowej, w szczególności ogólnodostępnych parkingów oraz miejsc obsługi podróżnych, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych na terenach zaplecza komunikacji samochodowej dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów budowlanych na potrzeby obsługi parkingów i ruchu turystycznego,
  - b) jednego lokalu mieszkalnego właściciela oraz na potrzeby dozoru obiektu,
  - c) miejsc postojowych dla rowerów, w tym przystanków komunikacji rowerowej i punktów obsługi serwisowej,
  - d) punktów handlowo-gastronomicznych,
  - e) przestrzeni publicznych oraz obiektów małej architektury i elementów urządzenia przestrzeni, dojść, dojazdów i zieleni urządzonej, toalet publicznych, tablic i punktów informacyjnych, w tym informacji turystycznej,
  - f) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, w tym stacji elektroenergetycznych;
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych nie może powodować ograniczeń lub zagrożeń dla ruchu kołowego i rowerowego.

10. Tereny **TT** przeznacza się na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej - obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych 15 kV/0,4 kV, obiektów i urządzeń infrastruktury związanej z zaopatrzeniem w wodę i odprowadzaniem ścieków sanitarnych i wód opadowych, obiektów i urządzeń związanych z przesyłem i dystrybucją gazu oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na terenach TT dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - a) miejsc do parkowania w niezbędnej ilości dla obsługiwanych obiektów,
  - b) dojść i dojazdów,
  - c) zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej;
- 2) na terenach TT zakazuje się lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania terenu, jeśli ze względu na ich ilość, położenie, gabaryty lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów zgodnie z podstawowym przeznaczeniem.

11. Tereny **TO** przeznacza się na tereny otwarte, tereny zieleni niebędące lasami, tereny użytkowane rolniczo, służące również ekspozycji krajobrazu i rekreacji przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych w zakresie przyrodniczych obszarów i obiektów chronionych oraz zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) na terenach TO dopuszcza się:

- a) rolnicze wykorzystanie, w tym wypas zwierząt hodowlanych,
  - b) lokalizację elementów rekreacyjnego zagospodarowania terenu, zbiorników i oczek wodnych, obiektów służących rekreacji indywidualnej i wypoczynkowi na zasadach określonych przepisami odrębnymi, w tym przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z zagrożenia powodziowego,
  - c) lokalizację elementów infrastruktury technicznej;
- 2) na terenach TO zakazuje się lokalizowania innych obiektów budowlanych poza wskazanymi w pkt 1 z wyłączeniem obiektów realizowanych w ramach zabezpieczenia przeciwpowodziowego.

12. Tereny **ZL** przeznacza się na tereny leśne oraz tereny przewidziane do zalesienia, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na terenach ZL dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie na potrzeby gospodarki leśnej oraz dla potrzeb wypoczynku i rekreacji, jedynie w miejscach i w sposób określony planem urzędzenia lasu i właściwymi planami ochrony;
- 2) na terenach ZL nie dopuszcza się zainwestowania niezwiązanego z ochroną i powiększaniem zasobów leśnych oraz pełnieniem funkcji społecznych lasu.

13. Tereny **KD** przeznacza się na potrzeby komunikacji - dróg i ulic, ciągów pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych i pieszych, urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu oraz infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się drogi klasy lokalnej – KD.L, klasy dojazdowej – KD.D oraz drogi wewnętrzne – KD.W;
- 2) na terenach komunikacji ustala się, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, lokalizację w zależności od potrzeb:
  - a) jezdni, chodników i dróg rowerowych, w tym w formie ciągu pieszo-jezdnego,
  - b) pasów postojowych i zatok parkingowych,
  - c) zatok i wiat przystankowych,
  - d) elementów wyposażenia dróg i urzędzenia przestrzeni publicznych, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, tablic i punktów informacyjnych, w tym informacji turystycznej,
  - e) urządzeń i infrastruktury służących organizacji ruchu oraz oświetlenia;
- 3) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia podziemnego niezwiązanego z organizacją ruchu drogowego, w tym przepompowni, studni, stacji elektroenergetycznych, wodociągów, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, gazociągów, sieci ciepłowniczych, linii elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnych i światłowodowych;
- 4) lokalizacja obiektów, urządzeń, infrastruktury technicznej oraz elementów urzędzenia przestrzeni publicznych nie związanych bezpośrednio z organizacją ruchu drogowego jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowania pasa drogowego;
- 5) przy przejściach dla pieszych i przejazdach w ciągu dróg rowerowych ustala się wymóg wykonania obniżenia krawężników jezdni oraz stosowania rozwiązań dostosowanych dla osób niepełnosprawnych;
- 6) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji zakazuje się lokalizacji wszelkich nośników reklamowych, za wyjątkiem słupów ogłoszeniowych gminnego systemu informacji, oznaczeniem szlaków turystycznych, informacji turystycznej i ścieżek edukacyjnych oraz nietrwałych nośników reklamowych umieszczanych jako zapowiedź i na czas imprez okolicznościowych o charakterze czasowym;
- 7) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji zakazuje się lokalizacji punktów handlowo-gastronomicznych i tymczasowych obiektów usługowych, chyba, że będzie to związane z organizacją imprez okolicznościowych w powiązaniu z właściwą organizacją ruchu.

§ 5.1. Ustala się następujące podstawowe kierunki przekształceń układu funkcjonalnego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się, jako podstawową strukturę funkcjonalną miejscowości;
- 2) tereny usług turystyki ustala się, jako uzupełniającą w strukturze funkcjonalnej, jako tereny koncentracji usług związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz obiektów i urządzeń służących wypoczynkowi i rekreacji;
- 3) tereny zieleni leśnej, tereny otwarte, tereny zieleni ustala się, jako kształtujące krajobraz obszaru objętego planem oraz terenów położonych poza obszarem planu o cennych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;

- 4) tereny komunikacji ustala się dla realizacji potrzeb powszechnych gminy, obsługi komunikacji i transportu publicznego z uwzględnieniem obsługi ruchu turystycznego;
- 5) ogólnodostępne drogi, ciągi pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe i piesze oraz ogólnodostępne tereny rekreacyjne, w tym tereny zabudowy i zagospodarowania turystycznego, tereny sportu i rekreacji ustala się, jako przestrzenie publiczne.

2. Szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno-przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, organizacji przestrzeni publicznych oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla wyznaczających je terenów elementarnych.

3. Dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem, a istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem.

**§ 6.** Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

- 1) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 3) przebudowa, remonty oraz prace modernizacyjne prowadzone w istniejących obiektach muszą uwzględniać ustalenia planu;
- 4) parametry urbanistyczne i wskaźniki dla zabudowy należy odnosić do powierzchni działki lub terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) zabudowę w granicach działek lub terenów elementarnych, dla których nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

**§ 7. 1.** W zakresie realizacji i lokalizacji reklamy ustala się:

- 1) zakaz umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach nieruchomości;
- 2) szyldy, jako informacja o podmiotach prowadzących działalność w granicach terenu elementarnego, należy umieszczać poniżej górnej krawędzi pierwszej kondygnacji budynku lub na wydzielonym wyłącznie do tego celu wbudowanym lub wolno stojącym urządzeniu reklamowym lub tablicy reklamowej.

2. Dopuszcza się umieszczanie nietrwałych nośników reklamowych wyłącznie jako zapowiedź i na czas imprez okolicznościowych, w tym jarmarków, festynów, wydarzeń kulturalno-sportowych, świąt i innych zdarzeń o charakterze czasowym.

3. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji i terenach infrastruktury technicznej ustala się zakaz lokalizowania wszelkich nośników reklamowych, za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych stanowiących element gminnego systemu informacji lub szyldu stanowiącego element spójnego zagospodarowania terenu oraz reklam nietrwałych, o których mowa w ust. 2.

4. W przypadku reklamy widocznej od strony akwenów, w szczególności reklamy wykorzystującej oświetlenie i wszelkie efekty świetlne obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

5. Ograniczenia dotyczące reklam nie dotyczą gminnego systemu informacji i informacji turystycznej z zastrzeżeniem obowiązywania ograniczeń, o których mowa w ust. 4.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 8. 1.** Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana jest poprzez:

- 1) utrzymanie drożności istniejącego systemu melioracji wodnych i urządzeń przeciwpowodziowych;
- 2) wykorzystanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 3) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 4) system zaopatrzenia w ciepło eliminujący paliwa powodujące przekraczanie norm zanieczyszczenia powietrza i obniżający w istotny sposób stopień zanieczyszczenia powietrza;

- 5) ograniczenie szkodliwego wpływu komunikacji na środowisko zamieszkania, poprzez zabiegi techniczne polegające na uspokojeniu ruchu w strefach zabudowy mieszkaniowej;
- 6) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych;
- 7) wykorzystanie powstałych w wyniku realizacji inwestycji mas ziemnych dla kształtowania własnego terenu lub składowanie w miejscach wskazanych przez Burmistrza;
- 8) prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew;
- 9) respektowanie ustaleń w zakresie ochrony środowiska stosownych decyzji administracyjnych wydawanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) utrzymanie drożności korytarzy ekologicznych, forma i sposób realizacji ogrodzeń nieruchomości nie może ograniczać migracji małych zwierząt.

2. W ramach działalności prowadzonej w obszarze planu należy maksymalnie ograniczać negatywne oddziaływania na stan środowiska przyległych akwenów.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dozwolonych norm uciążliwości poza terenem dopuszczonej lokalizacji funkcji generującej uciążliwość oraz poza granicami obszaru objętego planem; zakaz ten nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, w tym w szczególności z zakresu telekomunikacji, których realizację dopuszcza się przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

4. Dla całego obszaru objętego planem, znajdującego się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH 320019), obowiązuje procedura oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz na obszar Natura 2000 zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ze względu na położenie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu głównego Wolińskiego Parku Narodowego i obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Delta Świny” (kod obszaru PLB 320002) oraz w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH 320019), ustala się zakaz realizacji działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób mogących wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których zostały wyznaczone obszary ochrony.

6. Dla oznaczonych na rysunku planu terenów, stanowiących działki ewidencyjne wchodzące w skład Wolińskiego Parku Narodowego, a zlokalizowanych poza kompleksem głównym parku, obowiązują przepisy odrębne zawarte w stosownym zarządzeniu Ministra Środowiska w sprawie rocznych zadań ochronnych dla parku narodowego lub w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie ustanowienia planu ochrony parku po jego przyjęciu. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do tych terenów, położonych jednocześnie w zasięgu obszarów Natura 2000, będą mogły być realizowane wyłącznie w zakresie, w jakim nie będą naruszały zakazów wynikających z przepisów odrębnych.

7. Dla gatunków roślin objętych ochroną prawną występujących w granicach planu – kruszczyka błotnego i turówki wonnej – oraz stanowisk prawnie chronionych zwierząt – zaskrońca, lerki, gniewosza plamistego i pustulki – obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w związku z czym, przy podjęciu działań inwestycyjnych w ich obrębie, mogących prowadzić do ich przekształcenia lub niszczenia, obowiązuje bezwzględne współdziałanie z organem właściwym do spraw ochrony przyrody w zakresie zagospodarowania terenu, wycinania drzew i krzewów, lokalizacji obiektów, urządzeń i instalacji.

8. Dla siedliska przyrodniczego o znaczeniu priorytetowym (Ciepłolubne, śródładowe murawy napiaskowe - kod 6120-1), będącego przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, występującego na obszarze objętym planem, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Przy podejmowaniu działań inwestycyjnych w ich obrębie, mogących prowadzić do ich przekształcenia lub niszczenia, obowiązuje bezwzględne współdziałanie z organem właściwym do spraw ochrony środowiska w zakresie zagospodarowania terenu, wycinania drzew i krzewów, wznoszenia obiektów, urządzeń i instalacji.

9. W przypadku przekształcania lub niszczenia chronionych siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin, grzybów lub porostów obowiązują działania przyrodnicze rekompensujące ich utratę, dostosowane do charakteru przekształceń.

10. Na obszarze planu nie występują pomniki przyrody. Dla oznaczonych na rysunku planu drzew proponowanych do objęcia ochroną w formie pomników przyrody – dwóch topoli czarnych odmiany włoskiej oraz dwóch dębów szypułkowych – ustala się strefę ochronną, określoną przez rzut korony drzewa, w której wyklucza się zagospodarowanie mogące naruszyć wartości przyrodnicze obiektu, jak pokrój korony, system korzeniowy lub pogorszyć warunki siedliskowe. Wyłączenie z ochrony może mieć miejsce jedynie w sytuacji realizacji inwestycji celu publicznego. Planowaną wycinkę drzewostanu dopuszcza się wyłącznie poza okresem lęgowym.

§ 9. Dla całego obszaru planu objętego proponowaną do ustanowienia wielkoobszarową formą ochrony dziedzictwa kulturowego i wartościowych walorów krajobrazu – obszarem kulturowo-krajobrazowym pn. „Zachodniopomorski Pas Nadmorski” (OKK-30), do czasu ustalenia zasad ochrony, wprowadza się poprzez inne ustalenia planu:

- 1) ochronę walorów kulturowo-krajobrazowych;
- 2) utrzymanie i eksponowanie otwarc krajobrazowych, punktów widokowych, miejsc ekspozycji wartościowych krajobrazów kulturowych i przyrodniczych.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

§ 10. 1. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi uwzględniać oznaczone na rysunku planu zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ograniczenia i wymogi określone przepisami odrębnymi. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią występujące w granicach planu obejmują:

- 1) pas techniczny akwenu morskich wód wewnętrznych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% to jest raz na 100 lat.

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się zabudowę i zainwestowanie związane z położeniem przybrzeżnym w sąsiedztwie akwenu morskich wód wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami dla kategorii przeznaczenia terenu - PM i ustaleniami szczegółowymi.

3. Przy projektowaniu zagospodarowania terenu i zabudowy należy brać pod uwagę aktualną wartość maksymalnej rzędnej zwierciadła wody powodziowej 1%, ustaloną na obowiązujących mapach zagrożenia powodziowego.

4. Wszelkie przedsięwzięcia na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia powodzi i z zapewnieniem możliwości ewakuacji z obiektów zlokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Realizacja poszczególnych funkcji zgodnie z określonym przeznaczeniem, w tym wznoszenie obiektów budowlanych, musi uwzględniać zabezpieczenie tych obiektów przed powodzią, w szczególności poprzez dobór rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i technicznych oraz usytuowanie w terenie uwzględniające maksymalną rzędną zwierciadła wody powodziowej 1%.

6. Realizacja planowanego zagospodarowania terenu nie może utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym.

7. Ustala się wymóg utrzymania istniejących obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej oraz urządzeń melioracji z możliwością przebudowy przy zachowaniu ich funkcji i drożności.

§ 11. 1. Na obszarze pasa nadbrzeżnego oznaczonego na rysunku planu jako pas techniczny i pas ochronny, obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w granicach pasa technicznego ustala się zakaz realizacji wszelkich inwestycji nie związanych z ochroną brzegu, z dopuszczeniem określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych.

2. Utrzymanie istniejących i realizacja nowych obiektów oznakowania nawigacyjnego wraz z niezbędną do ich funkcjonowania infrastrukturą jest dopuszczalne niezależnie od ustaleń dotyczących poszczególnych terenów elementarnych.

3. Wszelkie obiekty na obszarze objętym planem, widoczne z przyległych akwenów, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystką i charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe tych obiektów nie mogą powodować padania promieni świetlnych na akwen w sposób powodujący utrudnienia we właściwej identyfikacji świateł znaków nawigacyjnych.

**§ 12.1.** Na obszarze objętym planem obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód wynikające z warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

2. Występujące na obszarze planu nieeksploatowane ujęcia wody podziemnej należy zlikwidować i zabezpieczyć przed migracją czynników zewnętrznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wytycznymi lub przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się dalsze funkcjonowanie eksploatowanych ujęć wody podziemnej, w tym jako ujęcia awaryjne przewidziane do eksploatacji w warunkach specjalnych przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

4. Na części obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położonym w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 „Zbiornik wyspy Wolin” obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. W szczególności wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

5. Na części obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położonym w zasięgu podobszaru ochronnego B wyznaczonego dla ochrony zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 „Zbiornik wyspy Wolin” obowiązują przepisy, w tym ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych. W szczególności nie dopuszcza się rozwiązań ingerujących w warstwy zabezpieczające wody podziemne oraz wyłącza się możliwość lokalizacji oczyszczalni przydomowych i wykonywania otworów wiertniczych w celu wykorzystania ciepła ziemi.

6. Na części obszaru planu przylegającej do powierzchniowych wód publicznych – morskich wód wewnętrznych – obowiązują przepisy odrębne w zakresie umożliwienia dostępu do wód i zakazu grodzenia nieruchomości przylegających do powierzchniowych wód publicznych.

**§ 13.1.** Na obszarze objętym planem nie wyznaczono w rozumieniu przepisów odrębnych osuwisk i obszarów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi.

2. W granicach obszarów określonych na rysunku planu jako potencjalnie predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi, zagospodarowanie terenów i realizacja na nich obiektów budowlanych odbywać się będzie z uwzględnieniem przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Na obszarze objętym planem nie wyznaczono terenów i obszarów górniczych, nie wprowadza się ustaleń w tym zakresie.

**§ 15.1.** Na obszarze planu wyznacza się obszar strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia:

- 1) gazociągu DN 300 odboczka Wolin – Świnoujście – w poziomie nie węższa niż 30 m (po 15 m po każdej ze stron od osi gazociągu);
- 2) gazociągu DN 800 relacji Świnoujście – Szczecin – w poziomie nie węższa niż 12 m (po 6 m po każdej ze stron od osi gazociągu).

2. W określonym na rysunku planu obszarze zasięgu stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych. W szczególności w obszarze stref:

- 1) należy eliminować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie, w szczególności niedopuszczalne jest poruszanie się pojazdami mechanicznymi po terenie nad gazociągiem bez odpowiednich zabezpieczeń;
- 2) nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania;
- 3) nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew.



3. Dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi obiektami liniowymi przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie wytycznych i przepisów odrębnych, w tym związanych z wymogiem odpowiedniego zabezpieczenia/przebudowy gazociągu. Projektowanie i prowadzenie prac budowlanych w strefie kontrolowanej wymaga ścisłej współpracy z operatorem sieci gazowej.

§ 16.1. Wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN-110 kV, w rzucie poziomym nie węższe niż 22 m (po 11 m po każdej ze stron osi linii) obowiązujące do czasu przeniesienia lub skablowania linii.

2. W określonych na rysunku planu obszarach zasięgu pasów ochrony funkcyjnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych. W szczególności w obszarze pasów ochrony funkcyjnej obowiązuje:

- 1) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 2) szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, wg przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 4**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 17. Zgodnie z rysunkiem planu ustala się zasięgi stref „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach których obowiązują:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

§ 18.1. Zgodnie z rysunkiem planu obejmuje się ochroną obiekt zabytkowy, ujęty w gminnej ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ulicy Kolonijnej 11 w Wicku, dla którego obowiązuje ochrona:

- 1) ukształtowania bryły obiektu: gabarytów, kształtu dachu;
- 2) ogólnej kompozycji elewacji, w tym rozmieszczenia i proporcji otworów oraz elementów detalu architektonicznego;
- 3) formy stolarki okiennej i drzwiowej.

2. Dopuszcza się rozbudowę obiektu na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 19. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono dóbr kultury współczesnej, nie ustala się zasad ochrony w tym zakresie.

#### **Rozdział 5**

##### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 20.1. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić z ustalonych w planie terenów komunikacji, dróg układu obsługującego, który tworzą:

- 1) drogi publiczne klasy lokalnej – KD.L;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej – KD.D;
- 3) drogi wewnętrzne – ogólnodostępne ciągi komunikacji pieszo-jezdnej i pozostałe drogi wewnętrzne – KDW.

2. Szczegółowe zasady obsługi, określenie klas i parametrów dróg dla poszczególnych terenów komunikacji zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 21. Przekształcenia układu komunikacyjnego i terenów powiązanych obejmują:

- 1) wyznaczenie na bazie istniejących terenów komunikacji, dróg układu obsługującego oznaczonych symbolem KD.L, KD.D i KDW z regulacją linii rozgraniczających dla zapewnienia prawidłowych parametrów technicznych i możliwości realizacji wyposażenia pasa drogowego;
- 2) wyznaczenie nowych terenów komunikacji, ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KDW zapewniających obsługę terenów przyległych;
- 3) wyznaczenie dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW zapewniających obsługę terenów przyległych z dróg publicznych i dróg wewnętrznych – ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych;

4) wyznaczenie terenu zaplecza komunikacji samochodowej oznaczonego symbolem KS dla docelowej lokalizacji parkingu buforowego w miejscowości, wspomagającego obsługę terenu zabudowy związanej z funkcjonowaniem terenów nadwodnych oraz terenów zabudowy i zagospodarowania na potrzeby sportu, rekreacji i turystyki.

**§ 22.** 1. Dla obsługi terenów elementarnych i poszczególnych obiektów należy zapewnić odpowiednią, ze względu na przeznaczenie i zapotrzebowanie, ilość miejsc do parkowania, określoną w ust. 2.

2. Lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego przeznaczonego na pobyt ludzi, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części wymaga zapewnienia w granicach terenu elementarnego lub w granicach działki inwestycyjnej, niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc do parkowania, to jest minimum:

- 1) 1,0 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
- 2) 1,0 miejsce do parkowania na 2 lokale/jednostki mieszkalne w zabudowie zamieszkania zbiorowego;
- 3) 1,0 miejsce do parkowania na 2 pokoje hotelowe, pensjonatowe lub inne lokale zakwaterowania czasowego, lecz nie mniej niż 1,0 miejsce do parkowania na 5 miejsc noclegowych;
- 4) 1,0 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych lub handlowych;
- 5) 1,0 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 8 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych, salach konferencyjnych, klubach;
- 6) 1,0 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych w usługach.

3. Wymogi określone w ust. 1 i 2 nie obowiązują w przypadku przebudowy i zmiany sposobu użytkowania poddaszy, mieszkań i innych obiektów lub ich części, jeżeli nie będą wywoływać potrzeb parkingowych przekraczających 2 miejsca do parkowania.

4. W przypadku łączenia co najmniej dwóch funkcji określonych w ust. 2, pkt 1-6 do określenia sumy minimalnej ilości miejsc do parkowania można zastosować wskaźnik zmniejszający równy 0,8.

5. Ilość miejsc do parkowania ustala się zaokrąglając do liczby całkowitej zgodnie z zasadą matematyczną.

6. W ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania i jednocześnie nie mniej niż 2 miejsca w granicach terenu elementarnego z funkcją usługową wymagającą lokalizacji parkingu. Lokalizację tych miejsc należy wyznaczyć w miejscu zapewniającym dogodny dostęp do obsługiwanego obiektu.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 23.** 1. Obsługę infrastrukturalną należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów komunikacji oraz w granicach innych terenów elementarnych w powiązaniu z uzbrojeniem poza obszarem planu.

2. Dla poszczególnych sieci infrastruktury technicznej należy zachować pasy techniczne, strefy kontrolowane, pasy ochrony funkcyjnej o szerokościach wymaganych warunkami ich eksploatacji, konserwacji, przebudowy i budowy nowych elementów infrastruktury.

3. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych, w technicznie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się przeniesienie poza teren działek budowlanych, w linie rozgraniczające dróg, istniejące sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zespół sąsiadujących nieruchomości, z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów komunikacji.

4. Poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację podziemnych części budowli, tuneli i kanałów technologicznych, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów obrony cywilnej.

5. W liniach rozgraniczających terenów komunikacji dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia podziemnego innego niż określone w ustaleniach planu, pod warunkiem nie ograniczania podstawowej funkcji danego terenu oraz zachowania możliwości lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego ustalonego w planie, z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów komunikacji i przepisów odrębnych.

6. Szafki gazowe, energetyczne i teleinformatyczne należy projektować i wykonywać jako elementy elewacji budynków, ogrodzeń posesji lub wkomponować w inne elementy urządzenia terenu.

**§ 24.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) parametry projektowanej sieci wodociągowej -  $\varnothing 25 \text{ mm} \div \varnothing 315 \text{ mm}$ ;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej;
- 4) uwzględnienie i realizacja nowych studni publicznych zgodnie z przepisami prawa - poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym - dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych;
- 5) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25.** W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych ustala się:

- 1) wymóg odprowadzania ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków sanitarnych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych poprzez otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające lub zagospodarowanie w granicach własnej nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej -  $\varnothing 80 \text{ mm} \div \varnothing 800 \text{ mm}$ ;
- 4) dla obiektów lub ich części położonych na rzędnej uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych lub wód opadowych dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań z wykorzystaniem przepompowni wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 5) zakazuje się, z zastrzeżeniem dopuszczeń określonych w przepisach odrębnych, odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacji, placów i parkingów bezpośrednio do gruntu - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów i parkingów do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabezpieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem;
- 6) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi w granicach pasa technicznego oraz do wód powierzchniowych w obrębie kąpielisk, plaż publicznych i w pozostałym obszarze w granicach planu z możliwością dopuszczenia na podstawie przepisów odrębnych odstępstw w zakresie wprowadzania wód opadowych lub roztopowych, wód z przelewów kanalizacji deszczowej oraz wód chłodniczych do wód powierzchniowych lub do ziemi, w odległości mniejszej niż 1 kilometr od granic kąpielisk i plaż publicznych nad wodami.

**§ 26.** W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:

- 1) usuwanie zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy po wstępnej segregacji odpadów komunalnych u ich źródła;
- 2) zasadę lokalizacji miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, na każdym terenie elementarnym, którego sposób użytkowania generuje powstawanie odpadów;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od zasady ustalonej w punkcie 2, jeżeli gmina wskaże inne zorganizowane miejsca gromadzenia odpadów.

**§ 27.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia z dopuszczeniem utrzymania, przebudowy i remontów istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację elektroenergetycznej infrastruktury technicznej liniowej i elementów z nią związanych w terenach komunikacji;
- 3) dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i dostosowanie istniejących stacji elektroenergetycznych do potrzeb nowoprojektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 5) dopuszcza się budowę, poza terenami TT stacji elektroenergetycznych, w tym wbudowanych w budynkach lub jako urządzeń podziemnych, dopuszczalnych również poza liniami regulacyjnymi zabudowy;
- 6) wszelkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z elektroenergetyczną infrastrukturą techniczną muszą być realizowane przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych, przy czym napowietrzne odcinki linii średniego i niskiego napięcia można przebudowywać wyłącznie przez ich skablowanie;
- 8) likwidację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i zastępowanie ich w ramach remontów i przebudowy sieciami kablowymi;
- 9) zapewnienie w zagospodarowaniu terenów możliwości dostępu oraz dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii.

**§ 28.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej z dopuszczeniem utrzymania, przebudowy i remontów istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury gazowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników na gaz przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku takiej możliwości lub uzasadnionej innymi względami potrzeby na terenach przyległych do pasów drogowych, należy rezerwować obszar terenu pod ułożenie sieci gazowej, z uwzględnieniem stref kontrolowanych po obu stronach osi gazociągów – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 5) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe;
- 6) zasilanie poprzez sieć rozdzielczą, ustala się minimalną średnicę sieci gazowej –  $\varnothing$  25 mm.

**§ 29.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zasilanie obiektów z lokalnych źródeł ciepła w oparciu o gaz, paliwa płynne i energię elektryczną, inne nie powodujące przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza oraz wspomaganie systemów podstawowych źródłami energii odnawialnej;
- 2) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych.

**§ 30.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych jako kablowych w kanalizacji teletechnicznej;
- 2) przebudowę i skablowanie odcinków istniejących linii napowietrznych, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 3) zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

**§ 31. 1.** W granicach terenów elementarnych, w wyznaczonych liniach regulacyjnych zabudowy, dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych, których konieczność realizacji uzasadniają względy techniczne i ekonomiczne, służących zaopatrzeniu w elektryczność, łączność, ciepło, gaz, wodę oraz odprowadzaniu ścieków sanitarnych i wód opadowych.

2. Sieci infrastruktury technicznej, co do zasady, należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady przy uwzględnieniu wytycznych i zasad określonych przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej z uwzględnieniem wynikających z zapotrzebowania parametrów i stosowanych rozwiązań techniczno-materiałowych.

4. Rozbudowa, przebudowa lub budowa urządzeń infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu nie może naruszać drożności systemów melioracji wodnych i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości**

**§ 32.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu standardów zagospodarowania terenu określonych ustaleniami planu dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się podziały zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji;
- 4) dopuszcza się scalanie istniejących działek i działek powstałych w wyniku wydzielenia terenów elementarnych w granicach tych terenów;
- 5) dopuszcza się podział na działki oraz łączenie działek pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu**

**§ 33. 1.** Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania oraz remonty bez możliwości rozbudowy, w szczególności zwiększenia powierzchni zabudowy i jej wysokości, jeśli działania te nie stanowią realizacji ustaleń planu. Zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. Dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących wyłącznie w celu doprowadzenia do zgodności zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami planu.

3. Na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie w miejscach i na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

## **DZIAŁ III**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

## **Rozdział 1**

### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN**

**§ 34.** Dla terenu MN.01 o powierzchni 0,15 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonymi w § 4 ust. 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) architektura, w tym forma i detal otworów okiennych, kształtowane jako inspirowane zabudową historyczną lub jako odtworzenie form historycznych - utrzymanie historycznej formy oraz materiałów i elementów budowlanych,
  - c) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci od 35° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - d) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub brązu,
  - e) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - f) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - g) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,3,

- h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,2 i maksymalny IZ = 0,6,
  - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,4,
  - j) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż HZ = 9,5 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla budynku oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 18 niniejszej uchwały z możliwością przekształceń, w tym rozbudowy przy uwzględnieniu zasad określonych w punkcie 2 ustaleń szczegółowych dla terenu elementarnego;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - b) zagospodarowanie terenu i realizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi 04.KD.D poprzez drogę wewnętrzną 20.KDW lub ustanowioną służebność przejazdu i przechodu w dz. nr 111/2 na rzecz działki nr 111/4,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych drogach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez ograniczeń czasowych.

**§ 35.** Dla terenu **MN,UT.02** o powierzchni 0,25 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonymi w § 4 ust. 3,
  - b) dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie turystyczne, w tym usług turystyki, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów określonymi w § 4 ust. 5;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zabudowa w formie wolnostojącej lub bliźniaczej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci od 35° do 45° – ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - a) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości,
  - c) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - d) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,25,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,05 i maksymalny IZ = 0,5,
  - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,4,

- h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 9,5 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
- b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
- c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- b) zagospodarowanie terenu i realizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości w ramach wydzielonego terenu elementarnego z zachowaniem poniższych parametrów:
- minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony ul. Kolonijnej i drogi wewnętrznej – 28,0 m,
  - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 900 m<sup>2</sup>,
  - linię podziału należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczającej ulicy Kolonijnej – terenu 04.KD.D;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi 04.KD.D i drogi wewnętrznej 20.KDW po jej wydzieleniu,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu bez możliwości zabudowy do czasu realizacji ustaleń planu.
- § 36.** Dla terenu **MN.03** o powierzchni 2,18 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonymi w § 4 ust. 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zabudowa w formie wolnostojącej lub bliźniaczej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci głównych od 25° do 45° – ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- c) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, czerwieni lub brązu, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
- d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
- e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
- f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,3,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,03 i maksymalny IZ = 0,6,
- h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,4,
- i) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 9,5 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - b) zagospodarowanie terenu i realizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości z zachowaniem poniższych parametrów:
    - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 18,0 m,
    - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m<sup>2</sup>,
    - linie podziałów od strony ulicy Kolonijnej należy prowadzić pod kątem od 80° do 90° do linii rozgraniczającej terenu 04.KD.D;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z terenów: 01.KD.L, 02.KD.L, 04.KD.D, 10.KDW, 19.KDW i 21.KDW,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej bez ograniczeń czasowych.

**§ 37.** Dla terenu **MN.04** o powierzchni 0,15 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonymi w § 4 ust. 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja nowej zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) architektura, w tym forma i detal otworów okiennych, kształtowane jako inspirowane zabudową historyczną lub jako odtworzenie form historycznych - utrzymanie historycznej formy oraz materiałów i elementów budowlanych,
  - c) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci od 35° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - d) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka lub blacha w odcieniach czerwieni, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
  - e) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - f) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - g) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,2$ ,
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,1$  i maksymalny  $IZ = 0,4$ ,
  - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,6$ ,
  - j) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,5$  m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:



- a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej
  - d) uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - b) dla części terenu położonej w zasięgu pasów ochrony funkcyjnej wyznaczonych wzdłuż istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, określone w § 16 niniejszej uchwały, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z terenów 02.KD.L i 09.KDW,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.
- § 38.** Dla terenu **MN.05** o powierzchni 0,23 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonymi w § 4 ust. 3;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) zabudowa w formie szeregowej lub wolnostojącej:
      - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
      - zakaz zwiększania powierzchni zabudowy o funkcji mieszkalnej z wyłączeniem rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
      - dopuszcza się nową zabudowę gospodarczą, garażową oraz związaną z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu,
    - b) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci od 35° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
    - b) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka lub blacha w odcieniach czerwieni,
    - c) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
    - d) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
    - e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,4$ ,
    - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,2$  i maksymalny  $IZ = 0,8$ ,
    - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,4$ ,
    - h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,5$  m n.p.t.;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,

- b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
  - b) dla całego terenu położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach pasa ochronnego morskich wód wewnętrznych obowiązują ustalenia określone w § 11 niniejszej uchwały,
  - c) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - d) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia określone w § 15 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu 01.KD.L wyłącznie przez istniejący zjazd oraz z terenu 08.KDW,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez ograniczeń czasowych.
- § 39.** Dla terenu **MN.06** o powierzchni 0,83 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonymi w § 4 ust. 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zabudowa w formie wolnostojącej lub bliźniaczej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci głównych od 30° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - c) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
  - d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,4$ ,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,1$  i maksymalny  $IZ = 0,8$ ,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,4$ ,
  - i) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,5$  m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,

- c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu z zachowaniem poniższych parametrów:
    - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 18,0 m,
    - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 700 m<sup>2</sup>,
    - linie podziałów od strony ulicy Wąskiej należy prowadzić pod kątem od 85° do 90° do linii rozgraniczającej terenu 03.KD.D;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z terenów 02.KD.L, 03.KD.D i 09.KDW,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.

**§ 40.** Dla terenu **MN.07** o powierzchni 0,27 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonymi w § 4 ust. 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci od 30° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - c) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
  - d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,3$ ,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,05$  i maksymalny  $IZ = 0,6$ ,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,6$ ,
  - i) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,5$  m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały,
  - d) dla całego terenu wchodzącego w skład Wolińskiego Parku Narodowego obowiązują przepisy odrębne zgodnie z § 8 ust. 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;

- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - b) zagospodarowanie terenu i realizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenów 02.KD.L, 07.KDW i 12.KDW,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej do czasu realizacji ustaleń planu.

**§ 41.** Dla terenu MN.08 o powierzchni 0,78 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonymi w § 4 ust. 3,
  - b) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenu i zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci głównych od 25° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - c) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
  - d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,3$ ,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,1$  i maksymalny  $IZ = 0,5$ ,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,5$ ,
  - i) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,5$  m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- b) zagospodarowanie terenu i realizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu z zachowaniem poniższych parametrów:
    - minimalna szerokość frontu (od strony ul. Widokowej) wydzielanej działki – 20,0 m,
  - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z terenów: 07.KDW, 04.KD.D, 12.KDW i 22.KDW,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, dopuszcza się utrzymanie funkcji rolniczej do czasu zagospodarowania zgodnie z podstawową funkcją terenu.

**§ 42.** Dla terenu **MN,UT.09** o powierzchni 0,61 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonymi w § 4 ust. 3,
  - b) dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie turystyczne, w tym usług turystyki, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów określonymi w § 4 ust. 5;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci głównych od 25° do 45° – ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - c) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
  - d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,3$ ,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,1$  i maksymalny  $IZ = 0,5$ ,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,5$ ,
  - i) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,5$  m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej - nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- b) zagospodarowanie terenu i realizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenów: 11.KDW i 22.KDW,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie rekreacyjne.

**§ 43.** Dla terenu **MN.10** o powierzchni 2,44 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonymi w § 4 ust. 3,
  - b) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenu i zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połączy głównych od 25° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - c) pokrycie głównych połączy dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
  - d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,3,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,1 i maksymalny IZ = 0,6,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,5,
  - i) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 9,5 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały,
  - d) dla części terenu, zgodnie z rysunkiem planu wchodzącego w skład Wolińskiego Parku Narodowego, obowiązują przepisy odrębne zgodnie z § 8 ust. 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla części terenu położonej w granicach strefy „W.III” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia określone w § 17 niniejszej uchwały;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości z zachowaniem poniższych parametrów:
  - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20,0 m,
- minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenów 03.KD.D i 14.KDW,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, dopuszcza się utrzymanie funkcji rolniczej do czasu zagospodarowania zgodnego z podstawową funkcją terenu.

**§ 44.** Dla terenu **MN.11** o powierzchni 0,99 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonymi w § 4 ust. 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa w formie wolnostojącej lub bliźniaczej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci głównych od 30° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - c) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
  - d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednoliczone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,25,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,1 i maksymalny IZ = 0,5,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,6,
  - i) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 9,5 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości z zachowaniem poniższych parametrów:
    - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20,0 m,
  - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 700 m<sup>2</sup>;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenów: 02.KD.L, 03.KD.D, 06.KD.D i 14.KDW,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,

c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.

**§ 45.** Dla terenu **MN.12** o powierzchni 0,40 ha ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonymi w § 4 ust. 3;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zabudowa w formie wolnostojącej lub bliźniaczej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci głównych od 30° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,

c) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,

d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,

f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,25$ ,

g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,1$  i maksymalny  $IZ = 0,5$ ,

h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,6$ ,

i) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,5$  m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;

5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości z zachowaniem poniższych parametrów:

– minimalna szerokość frontu (od strony ul. Żwirowej) wydzielanej działki – 25,0 m,

– minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m<sup>2</sup>,

– linie podziałów należy prowadzić prostopadle do przylegających dróg;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna terenów: 02.KD.L, 06.KD.D i 15.KDW,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,

c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: rekreacyjne użytkowanie terenu do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

**§ 46.** Dla terenu **MN.13** o powierzchni 0,53 ha, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonymi w § 4 ust. 3,

b) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenu i zabudowy;



- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci głównych od 20° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - c) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
  - d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,3$ ,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,05$  i maksymalny  $IZ = 0,6$ ,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,6$ ,
  - i) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,5$  m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały,
  - d) dla części terenu, zgodnie z rysunkiem planu wchodzącego w skład Wolińskiego Parku Narodowego, obowiązują przepisy odrębne zgodnie z § 8 ust. 6 niniejszej uchwały,
  - e) dla oznaczonego na rysunku planu obszaru wyłączenia z przekształceń obowiązuje zachowanie ekosystemu bez możliwości zmiany sposobu użytkowania terenu, z dopuszczeniem prowadzenia prac pielęgnacyjnych i zabezpieczających stan oraz trwałość występującego na obszarze siedliska chronionego, w tym prac wynikających z planu zadań ochronnych dla części wchodzącej w skład Wolińskiego Parku Narodowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu z zachowaniem poniższych parametrów:
    - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 22,0 m, nie dotyczy części działki wydzielanej zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu w celu przyłączenia do dz. nr 128/6,
    - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1500 m<sup>2</sup>, nie dotyczy części działki wydzielanej zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu w celu przyłączenia do dz. nr 128/6,
    - linie podziału należy prowadzić prostopadłe do linii rozgraniczającej ul. Żwirowej;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów: 02.KD.L oraz 15.KDW i 16.KDW,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, dopuszcza się utrzymanie funkcji rolniczej do czasu zagospodarowania zgodnego z podstawową funkcją terenu.

**§ 47.** Dla terenu **MN.14** o powierzchni 0,64 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonymi w § 4 ust. 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci głównych od 35° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - c) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
  - d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,25$ ,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,1$  i maksymalny  $IZ = 0,5$ ,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,6$ ,
  - i) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,5$  m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - b) dla całego terenu położonego w granicach podobszaru ochronnego B ochrony zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102 „Zbiornik wyspy Wolin” obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 12 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu z zachowaniem poniższych parametrów:
    - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 22,0 m,
    - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1200 m<sup>2</sup>,
    - linie podziału należy prowadzić prostopadłe do linii rozgraniczającej ul. Żwirowej;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenów: 02.KD.L i 16.KDW,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: rekreacyjne użytkowanie terenu do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

**§ 48.** Dla terenu **MN,M/U.15** o powierzchni 1,70 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonymi w § 4 ust. 3,
  - b) dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej zamieszkania zbiorowego określonymi w § 4 ust. 4;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zabudowa w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub grupowej i w dowolnej konfiguracji dopuszczonych form - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) realizacja nowej zabudowy wymaga rozbiórki i usunięcia obiektów zagospodarowania terenu zakładu przetwórstwa kruszyw,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci głównych od 30° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - d) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
  - e) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednoczone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - f) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - g) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,3$ ,
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,1$  i maksymalny  $IZ = 0,6$ ,
  - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,5$ ,
  - j) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,5$  m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - b) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102 „Zbiornik wyspy Wolin” obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z § 12 ust. 4 niniejszej uchwały,
  - c) dla całego terenu położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach podobszaru ochronnego B ochrony zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102 „Zbiornik wyspy Wolin” obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 12 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości z zachowaniem poniższych parametrów:
    - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 22,0 m,
    - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1200 m<sup>2</sup>,
    - linie podziałów prowadzonych od linii rozgraniczających przyległych dróg należy prowadzić prostopadle do tych linii rozgraniczających;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z terenów: 02.KD.L i 02a.KD.L,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,

c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu likwidacji funkcji produkcyjnej użytkowanie istniejącej zabudowy i infrastruktury zakładu przetwórstwa kruszyw.

§ 49. Dla terenów **MN.16** o powierzchni 0,54 ha, **MN.17** i **MN.17a** o łącznej powierzchni 0,90 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonymi w § 4 ust. 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci głównych od 35° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - c) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
  - d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,25$ ,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,1$  i maksymalny  $IZ = 0,5$ ,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,5$ ,
  - i) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 8,0$  m n.p.t.,
  - j) dla części terenu MN.16 realizacja nowej zabudowy wymaga rozbiórki i usunięcia obiektów oraz zagospodarowania zakładu przetwórstwa kruszyw w zakresie oznaczonym odpowiednio na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - c) dla proponowanego w granicach terenu MN.17 pomnika przyrody – topoli czarnej – obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 11 niniejszej uchwały,
  - d) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla całych terenów obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - b) dla całych terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102 „Zbiornik wyspy Wolin” obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z § 12 ust. 4 niniejszej uchwały,
  - c) dla całych terenów położonych w granicach podobszaru ochronnego B ochrony zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102 „Zbiornik wyspy Wolin” obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 12 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu z zachowaniem poniższych parametrów:
    - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,

- minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - linie podziałów należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczających drogi 2a.KD.L;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi 02a.KD.L,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: rekreacyjne użytkowanie terenu do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

**§ 50.** Dla terenu **MN.18** o powierzchni 2,70 ha i **MN.19** o powierzchni 0,41 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonymi w § 4 ust. 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci głównych od 35° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - c) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
  - d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,4,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,1 i maksymalny IZ = 0,7,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,25,
  - i) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 9,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - b) dla części terenu MN.18 położonego w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102 „Zbiornik wyspy Wolin” obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z § 12 ust. 4 niniejszej uchwały,
  - c) dla części terenu MN.18 położonego w granicach podobszaru ochronnego B ochrony zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102 „Zbiornik wyspy Wolin” obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 12 ust. 5 niniejszej uchwały,
  - d) na całym terenie MN.19 i części terenu MN.18 oznaczonej na rysunku planu, zagospodarowanie terenu i realizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

- b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości z zachowaniem poniższych parametrów:
  - minimalna szerokość frontu (od strony drogi ul. Żwirowej) wydzielanej działki – 22,0 m,
  - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 800 m<sup>2</sup>;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenów: 02.KD.L, 05.KD.D i 18.KDW,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, na terenach niezagospodarowanych rekreacyjne użytkowanie do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej zamieszkania zbiorowego i usług M/U**

**§ 51.** Dla terenu **M/U,UT.20** o powierzchni 0,24 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej zamieszkania zbiorowego i usług określonymi w § 4 ust. 4,
  - b) dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie turystyczne, w tym usług turystyki, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów określonymi w § 4 ust. 5;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy płaskie lub dwuspadowe o pochyleniu połączy głównych od 25° do 45° – ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami oraz istniejącego budynku zamieszkania zbiorowego i jego rozbudowy - budynku nr 13 przy ul. Kolonijnej, dla którego dopuszcza się zachowanie dachu płaskiego,
  - c) pokrycie głównych połączy dachów stromych – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości,
  - d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,3$ ,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,3$  i maksymalny  $IZ = 0,6$ ,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,3$ ,
  - i) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,5$  m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- b) zagospodarowanie terenu i realizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi 04.KD.D poprzez teren 20.KDW lub ustanowioną służebność przejazdu i przechodu w dz. nr 111/4 na rzecz działki nr 111/3,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały, dopuszcza się wykorzystanie terenu 20.KDW na potrzeby lokalizacji miejsc do parkowania,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy Rodzinnego Domu Seniora bez ograniczeń czasowych.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów zabudowy i zagospodarowania turystycznego UT oraz terenów zabudowy i zagospodarowania na potrzeby sportu i rekreacji US**

**§ 52.** Dla terenu **UT.21** o powierzchni 1,03 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy i zagospodarowania turystycznego, w tym prowadzenia usług turystycznych, określonymi w § 4 ust. 5;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy dwuspadowe o pochyleniu połąci od 30° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn, zadaszeń nad wejściami i podjazdami oraz istniejącego budynku domu wczasowego - budynku nr 6 przy ul. Kolonijnej, dla którego wraz z elementami jego rozbudowy dopuszcza się zachowanie dachu płaskiego,
  - c) pokrycie głównych połąci dachów stromych – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się przekrycie gontem bitumicznym,
  - d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji – z możliwością zachowania odrębności istniejącego budynku domu wczasowego - budynku nr 6 przy ul. Kolonijnej,
  - e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - f) zagospodarowanie terenu, poza zabudową, dojazdami, parkingami i placami utwardzonymi, w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, nośników informacyjnych, w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,
  - g) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,1$ ,
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,05$  i maksymalny  $IZ = 0,2$ ,
  - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,6$ ,
  - j) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,0$  m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,

- c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały,
- d) dla proponowanego pomnika przyrody – dębu szypułkowego – obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 11 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- b) zagospodarowanie terenu i realizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości z zachowaniem poniższych parametrów:
- minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 35,0 m,
  - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 2000 m<sup>2</sup>
  - linie podziałów prowadzonych od linii rozgraniczających przyległych dróg należy prowadzić prostopadle do tych linii rozgraniczających;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu 04.KD.D, w tym poprzez teren 13.KDW,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy usług turystyki i zakwaterowania czasowego bez ograniczeń czasowych.
- § 53.** Dla terenu **UT.22** o powierzchni 1,20 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy i zagospodarowania turystycznego, w tym prowadzenia usług turystycznych, określonymi w § 4 ust. 5;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zabudowa w formie wolnostojącej lub grupowej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci głównych od 30° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- c) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
- d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
- e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
- f) zagospodarowanie terenu, poza zabudową, dojazdami, parkingami i placami utwardzonymi, w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, nośników informacyjnych, w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,
- g) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,04$ ,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,02$  i maksymalny  $IZ = 0,08$ ,
- i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,8$ ,
- j) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 8,5$  m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:



- a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
  - 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
    - a) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
    - b) zagospodarowanie terenu i realizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
  - 6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) obsługa komunikacyjna z terenów: 07.KDW poprzez teren 11.KDW lub teren UT,US.23,
    - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
    - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: rekreacyjne wykorzystanie terenów zielonych do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

**§ 54.** Dla terenu UT,US.23 o powierzchni 3,57 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy i zagospodarowania turystycznego, w tym prowadzenia usług turystycznych, określonymi w § 4 ust. 5,
  - b) dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów na potrzeby sportu i rekreacji oraz prowadzenia usług w tym zakresie, określonymi w § 4 ust. 6;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dopuszcza się lokalizację budowli w formie wieży wraz z infrastrukturą towarzyszącą na potrzeby organizacji punktu widokowego,
  - c) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci głównych od 30° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami oraz zwieńczenia wieży widokowej,
  - d) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
  - e) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - f) zagospodarowanie terenu, poza zabudową, dojazdami, parkingami i placami utwardzonymi, w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, nośników informacyjnych, w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzania terenu,
  - g) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,02$ ,
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,01$  i maksymalny  $IZ = 0,03$ ,
  - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,8$ ,
  - j) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 8,5$  m n.p.t., nie dotyczy wieży widokowej, dla której dopuszcza się wysokość do 12,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,

- b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
- c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - b) zagospodarowanie terenu i realizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanej działki – 5 000 m<sup>2</sup>;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenu 07.KDW poprzez teren 11.KDW,
  - b) ustala się zapewnienie dostępu przez teren do terenów leśnych ZL.45 i ZL.46 oraz terenów UT,US.24 i TO.42,
  - c) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić ogólnodostępne dojście do punktu widokowego,
  - d) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - e) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: rekreacyjne wykorzystanie terenów zielonych do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

**§ 55.** Dla terenu UT,US.24 o powierzchni 2,59 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy i zagospodarowania turystycznego, w tym prowadzenia usług turystycznych, określonymi w § 4 ust. 5,
  - b) dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów na potrzeby sportu i rekreacji oraz prowadzenia usług w tym zakresie, określonymi w § 4 ust. 6;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa w formie wolnostojącej lub grupowej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci głównych od 15° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - c) pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
  - d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - e) zagospodarowanie terenu, poza zabudową, dojazdami, parkingami i placami utwardzonymi, w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, nośników informacyjnych, w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,
  - f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,1$ ,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,005$  i maksymalny  $IZ = 0,2$ ,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,8$ ,

- i) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 8,5 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - zagospodarowanie terenu i realizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanej działki – 5 000 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się podział i wydzielenie jednej działki na potrzeby publicznego wiejskiego placu zabaw, sportu i rekreacji o minimalnej powierzchni 1500 m<sup>2</sup>,
  - linie podziałów prowadzonych od linii rozgraniczających przyległych dróg należy prowadzić prostopadle do tych linii rozgraniczających lub w oparciu o czytelne formy ukształtowania i użytkowania terenu;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- obsługa komunikacyjna z terenu 02.KD.L,
  - ustala się zapewnienie dostępu przez teren do terenu UT,US.23,
  - zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: rekreacyjne wykorzystanie terenów zielonych do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

**§ 56.** Dla terenu **UT.25** o powierzchni 1,16 ha, ustala się:

- przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy i zagospodarowania turystycznego, w tym prowadzenia usług turystycznych, określonymi w § 4 ust. 5;
- zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - zabudowa w formie wolnostojącej lub grupowej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci głównych od 30° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarni oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - pokrycie głównych połaci dachu – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
  - dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - zagospodarowanie terenu, poza zabudową, dojazdami, parkingami i placami utwardzonymi, w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, nośników informacyjnych, w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,
  - dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,1,
  - wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,05 i maksymalny IZ = 0,2

- h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,6,
  - i) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 8,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały,
  - d) dla oznaczonego na rysunku planu drzewa proponowanego do objęcia ochroną w formie pomnika przyrody obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 11 niniejszej uchwały,
  - e) dla części terenu, w granicach którego zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się miejsca występowania gatunków zwierząt chronionych obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu i użytkowaniu zgodnie z § 8 ust. 7 niniejszej uchwały, w szczególności dla oznaczonego na rysunku planu obszaru wyłączenia z przekształceń obowiązuje zachowanie ekosystemu bez możliwości zmiany sposobu użytkowania terenu z dopuszczeniem prowadzenia prac pielęgnacyjnych i zabezpieczających występujące na obszarze siedliska zwierząt chronionych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - b) dla całego terenu położonego w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102 „Zbiornik wyspy Wolin” obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z § 12 ust. 4 niniejszej uchwały,
  - c) dla całego terenu położonego w granicach podobszaru ochronnego B ochrony zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102 „Zbiornik wyspy Wolin” obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 12 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanej działki – 3000 m<sup>2</sup>;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu 02a.KD.L poprzez teren 17.KDW,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: rekreacyjne wykorzystanie terenów zielonych do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

#### **Rozdział 4**

##### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów zabudowy i zagospodarowania na potrzeby usług U**

**§ 57.** Dla terenu U.26 o powierzchni 0,17 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy i zagospodarowania na potrzeby usług określonymi w § 4 ust. 7;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci głównych od 30° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarni oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,

- c) pokrycie głównych połaci dachów – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
  - d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - e) zakaz grodzienia od strony przyległych terenów komunikacji,
  - f) zagospodarowanie terenu, poza zabudową, dojazdami, dojazdami, parkingami i placami utwardzonymi, w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, nośników informacyjnych, w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,
  - g) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,3$ ,
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,1$  i maksymalny  $IZ = 0,6$ ,
  - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,4$ ,
  - j) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,0$  m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z terenów 02.KD.L i 03.KD.D,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: rekreacyjne użytkowanie terenu do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów zabudowy i zagospodarowania związanych z nadwodnym położeniem PM**

**§ 58.** Dla terenu **PM.27** o powierzchni 4,64 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy i zagospodarowania, związanych z nadwodnym położeniem wraz funkcjami towarzyszącymi określonymi w § 4 ust. 8;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy, wyłącznie poza obszarem pasa technicznego, w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, na terenie wyniesionym minimum 30 cm powyżej maksymalnej rzędnej zwierciadła wody powodziowej 1%,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,0 m od strony odlądowej granicy pasa technicznego dotyczy również podziemnej części zabudowy,

- c) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci głównych od 5° do 35° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami, dopuszcza się dachy kolebkowe i inne rozwiązania przestrzenne,
  - d) pokrycie głównych połaci dachu – blacha w odcieniach szarości,
  - e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - f) zagospodarowanie terenu, poza zabudową, dojazdami, parkingami i placami utwardzonymi, w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu, z uwzględnieniem ograniczeń w pasie technicznym, należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, nośników informacyjnych, w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,
  - g) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,1$ ,
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,0$  i maksymalny  $IZ = 0,2$ ,
  - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,7$ ,
  - j) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,5$  m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały,
  - b) dla części terenu wchodzącego w skład Wolińskiego Parku Narodowego obowiązują przepisy odrębne zgodnie z § 8 ust. 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla części terenu, położonej zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
  - b) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich oraz granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich obowiązują ustalenia określone w § 11 niniejszej uchwały,
  - c) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód, w tym w zakresie dostępu do wód i zakazu grodzenia nieruchomości przylegających do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - d) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach wyznaczonej strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia określone w § 15 niniejszej uchwały,
  - e) dla części terenu położonej w zasięgu pasów ochrony funkcyjnej wyznaczonych wzdłuż istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, określone w § 16 niniejszej uchwały, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanej działki – 15 000 m<sup>2</sup>,
  - c) przy wydzieleniu działki należy zapewnić jej dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu 01.KD.L i poprzez teren drogi 08.KDW,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: rekreacyjne użytkowanie terenu do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów zaplecza i obsługi komunikacji samochodowej KS**

§ 59. Dla terenu **KS,U.28** o powierzchni 0,57 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów na potrzeby zaplecza i obsługi komunikacji samochodowej określonymi w § 4 ust. 9,
  - b) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy i zagospodarowania na potrzeby usług określonymi w § 4 ust. 7,
  - c) dopuszczalna lokalizacja obiektów budowlanych na potrzeby obsługi parkingu i ruchu turystycznego, punktów handlowo-gastronomicznych i funkcji mieszkalnej na potrzeby właściciela lub dozoru;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci głównych od 30° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - c) pokrycie głównych połaci dachów – dachówka w odcieniach czerwieni lub blacha w odcieniach szarości, dopuszcza się krycie strzechą oraz w technologii dachu zielonego,
  - d) dla wszystkich budynków w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - f) poza zabudową i miejscami do parkowania ustala się zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej i urządzeń w ramach miejsc obsługi podróży,
  - g) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,05$ ,
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,01$  i maksymalny  $IZ = 0,1$ ,
  - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,2$ ,
  - j) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnej, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,0$  m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
  - b) dla całego terenu położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach pasa ochronnego morskich wód wewnętrznych obowiązują ustalenia określone w § 11 niniejszej uchwały,
  - c) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - d) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach wyznaczonej strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia określone w § 15 niniejszej uchwały,
  - e) dla części terenu położonej w zasięgu pasa ochronnego funkcyjnego wyznaczonego wzdłuż istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej WN-110 kV obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, określone w § 16 niniejszej uchwały, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi 01.KD.L i ciągu pieszo-jezdnego 08.KDW,

- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 22 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: rekreacyjne użytkowanie terenu do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów infrastruktury technicznej TT**

**§ 60.** Dla terenów **TT.29** o powierzchni 0,01 ha, **TT.30** o powierzchni 0,01 ha, **TT.31** o powierzchni 0,10 ha, **TT.32** o powierzchni 0,02 ha, **TT.33** o powierzchni 0,07 ha, **TT.34** o powierzchni 0,004 ha i **TT.35** o powierzchni 0,01 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej - obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych 15 kV/0,4 kV, obiektów i urządzeń infrastruktury związanej z zaopatrzeniem w wodę, odprowadzaniem ścieków sanitarnych i wód opadowych, obiektów i urządzeń związanych z przesyłem i dystrybucją gazu oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, określonymi w § 4 ust. 10;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa kubaturowa oraz lokalizacja instalacji o parametrach wynikających z zastosowanej technologii urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z podstawową techniczną funkcją terenu,
  - c) możliwość lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, zasilania z odnawialnych źródeł energii, obsługi zdalnej,
  - d) powierzchnia terenu poza zabudową, fundamentami i niezbędną komunikacją wewnętrzną biologicznie czynna, dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w granicach terenów,
  - e) zabezpieczenie urządzeń przed dostępem osób niepowołanych,
  - f) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej – nie dotyczy drzew i krzewów owocowych,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa dla infrastruktury, użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - c) dla wszystkich terenów położonych w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla części terenu TT.31, położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
  - b) dla wszystkich terenów TT obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - c) dla terenów TT.30 i TT.31 położonych w zasięgu pasa ochronnego funkcyjnego wyznaczonego wzdłuż istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej WN-110 kV obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z § 16 niniejszej uchwały, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej zmieniającej zasięg pasa funkcyjnego,
  - d) dla całego terenu TT.31 położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach wyznaczonej strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 15 niniejszej uchwały,
  - e) w granicach terenu TT.29 zagospodarowanie i realizacja obiektów budowlanych odbywać się musi z uwzględnieniem przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;



- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem terenu TT.33, dla którego dopuszcza się podział w zależności od potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej różnych operatorów;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,
  - b) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie Działem II, Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i innych nie związanych technologicznie z funkcją terenów.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów otwartych i terenów zieleni TO**

**§ 61.** Dla terenów **TO.36** o powierzchni 3,86 ha, **TO.37** o powierzchni 6,04 ha, **TO.38** o powierzchni 1,93 ha, **TO.39** o powierzchni 4,06 ha, **TO.40** o powierzchni 1,25 ha **TO.41** o powierzchni 2,72 ha oraz **TO.42** o powierzchni 2,13 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów otwartych i terenów zieleni, określonymi w § 4 ust. 11;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: przy uwzględnieniu przepisów niniejszej uchwały dotyczących ochrony siedlisk, gatunków roślin i zwierząt, a także przepisów dotyczących zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz innych przepisów odrębnych dopuszcza się:
  - a) lokalizację elementów rekreacyjnego zagospodarowania terenu, w tym urządzonych, pieszych tras spacerowych oraz dróg rowerowych, kładek i pomostów w strefie brzegowej,
  - b) wykonanie umocnień brzegu oraz budowę obiektów służących ochronie przeciwpowodziowej,
  - c) lokalizację plenerowych urządzeń rekreacyjnych i sportowych, altan i wiat o wysokości do 4,0 m, obiektów małej architektury z wyłączeniem obszaru pasa technicznego,
  - d) lokalizację na terenach TO.36 i TO.37 w obszarach oznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy budynków rekreacji indywidualnej o wysokości do 4,0 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa dla infrastruktury, użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - c) maksymalna ochrona zieleni przybrzeżnej,
  - d) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały,
  - e) dla części terenów TO.36, TO.37, TO.38, zgodnie z rysunkiem planu wchodzących w skład Wolińskiego Parku Narodowego, obowiązują przepisy odrębne zgodnie z § 8 ust. 6 niniejszej uchwały,
  - f) dla terenów TO.36, TO.39, TO.40, TO.41, w granicach których lub w ich sąsiedztwie zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się miejsca występowania gatunków roślin i zwierząt chronionych obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z § 8 ust. 7 niniejszej uchwały, w szczególności dla oznaczonego na rysunku planu obszaru wyłączenia z przekształceń obowiązuje zachowanie ekosystemu bez możliwości zmiany sposobu użytkowania terenu, z dopuszczeniem prowadzenia prac pielęgnacyjnych i zabezpieczających występujące na obszarze siedliska chronione oraz prac wynikających z położenia w pasie technicznym brzegu morskich wód wewnętrznych,
  - g) dla części terenów TO.38 i TO.39 położonych zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu siedliska przyrodniczego 6120-1 o znaczeniu priorytetowym, obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z § 8 ust. 8 niniejszej uchwały;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla części terenu TO.37 położonej zgodnie z rysunkiem planu w granicach strefy „W.III” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia określone w § 17 niniejszej uchwały;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla części terenów TO.36, TO.37 położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie § 10 niniejszej uchwały,
  - b) dla terenu TO.36 położonego zgodnie z rysunkiem planu częściowo w granicach pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych oraz w częściowo w granicach pasa ochronnego morskich wód wewnętrznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,
  - c) dla wszystkich terenów TO obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - d) dla części terenów TO.36, TO.37, TO.38, TO.39 i TO.40 położonych, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach wyznaczonej strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z § 15 niniejszej uchwały,
  - e) dla terenów TO.36, TO.37 i TO.38 położonych częściowo w zasięgu pasów ochrony funkcyjnej wyznaczonych wzdłuż istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z § 16 niniejszej uchwały, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznych zmieniającej zasięg pasa funkcyjnego;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem podziałów na potrzeby wyodrębnienia urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, ciągów komunikacyjnych, stref ochronnych lub innych związanych z ograniczeniami w użytkowaniu terenów;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji z możliwością dostępu od strony innych terenów ogólnie dostępnych i zachowaniem dostępu do terenów ZL,
  - b) obsługa inżynierska terenów w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: rolnicze lub rekreacyjne użytkowanie terenu do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów leśnych ZL**

**§ 62.** Dla terenów **ZL.43** o powierzchni 0,79 ha, **ZL.44** o powierzchni 0,15 ha, **ZL.45** o powierzchni 0,07 ha oraz **ZL.46** o powierzchni 0,005 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów leśnych określonymi w § 4 ust. 12;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy,
  - b) zakaz grodzenia terenów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej,
  - b) dla wszystkich terenów położonych w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: nie ustala się;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) dopuszcza się wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: obsługa komunikacyjna z terenów 11.KDW poprzez teren UT,US.23 oraz z terenu 18.KDW poprzez teren TO.42, z terenu 17.KDW poprzez teren TO.41;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie zgodne z obecnym zagospodarowaniem terenów.

## Rozdział 10

### Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów komunikacji KD

§ 63. Dla terenów **01.KD.L** o powierzchni 1,08 ha, **02.KD.L** o powierzchni 1,40 ha i **02a.KD.L** o powierzchni 0,56 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji określonymi w § 4 ust. 13, drogi w klasie lokalnej – L (istniejące ulice Nadbrzeżna – 01.KD.L i Żwirowa – 02.KD.L oraz projektowany odcinek – 02a.KD.L);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - dla 01.KD.L – zmienna ok. 15,0 m do ok. 20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla 02.KD.L - zmienna od ok. 10,0 m do ok. 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla 02a.KD.L – od 15,0 do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w granicach terenu 01.KD.L:
    - jedna jezdnia o szerokości min. 6,0 m,
    - droga rowerowa,
    - chodnik,
  - c) w granicach terenu 02.KD.L:
    - jedna jezdnia o szerokości min. 5,0 m,
    - droga rowerowa,
    - chodnik,
  - d) w granicach terenu 02a.KD.L:
    - ciąg pieszo-jezdny o szerokości min. 5,0 m,
    - droga rowerowa,
  - e) pas drogi dla rowerów z nawierzchni jednolitej bitumicznej,
  - f) oświetlenie uliczne,
  - g) dopuszczalna lokalizacja zatok i wiat przystankowych,
  - h) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleń urządzoną i elementy małej architektury;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej,
  - b) dla proponowanego pomnika przyrody – topoli czarnej – obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 11 niniejszej uchwały,
  - c) dopuszcza się wycinkę drzew w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa dla infrastruktury drogowej i ruchu drogowego, użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - d) dla całych terenów położonych w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla części terenu 01.KD.L, położonej zgodnie z rysunkiem planu w granicach strefy „W.III” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia określone w § 17 niniejszej uchwały;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla części terenu 01.KD.L, położonej zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie § 10 niniejszej uchwały,
  - b) dla części terenu 01.KD.L, położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego morskich wód wewnętrznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,
  - c) dla całych terenów obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- d) dla części terenów położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102 „Zbiornik wyspy Wolin” obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z § 12 ust. 4 niniejszej uchwały,
  - e) dla części terenów położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach podobszaru ochronnego B ochrony zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102 „Zbiornik wyspy Wolin” obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 12 ust. 5 niniejszej uchwały,
  - f) dla części terenu 01.KD.L, położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasów ochrony funkcyjnej wyznaczonych wzdłuż istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z § 16 niniejszej uchwały, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznych zmieniającej zasięg pasa funkcyjnego,
  - g) dla części terenu 02a.KD.L położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach wyznaczonej strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z § 15 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) obsługa inżynierska terenu:
- a) powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym, drogą wojewódzką nr 102, poza obszarem planu,
  - b) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych terenach komunikacji, zgodnie z Działem II, Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej.

**§ 64.** Dla terenu **03.KD.D** o powierzchni 0,44 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji określonymi w § 4 ust. 13, droga w klasie dojazdowej – D (ulica Wąska);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się wykonanie jezdni wraz pasem dla ruchu pieszego i rowerowego w postaci ciągu komunikacji pieszo-jezdnej,
  - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleni urządzoną, elementy małej architektury, oświetlenie uliczne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona zieleni wysokiej,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa dla infrastruktury drogowej i ruchu drogowego, użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu,
  - c) dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w granicach strefy „W.III” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia określone w § 17 niniejszej uchwały;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - b) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasów ochrony funkcyjnej wyznaczonych wzdłuż istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z § 16 niniejszej uchwały, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznych zmieniającej zasięg pasa funkcyjnego;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) obsługa inżynierska terenu:
- a) powiązanie z układem komunikacyjnym gminy poprzez włączenie do terenów 01.KD.L, 02.KD.L i 14.KDW,
  - b) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych terenach komunikacji, zgodnie Działem II, Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, zarządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej.

**§ 65.** Dla terenu **04.KD.D** o powierzchni 0,18 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji określonymi w § 4 ust. 13, droga w klasie dojazdowej – D (ulica Kolonijna);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się wykonanie jezdni wraz pasem dla ruchu pieszego i rowerowego w postaci ciągu komunikacji pieszo-jezdnej,
  - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleni urządzoną i elementy małej architektury, oświetlenie uliczne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - b) zagospodarowanie terenu i realizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) obsługa inżynierska terenu:
  - a) powiązanie z układem komunikacyjnym gminy poprzez włączenie do terenu 02.KD.L,
  - b) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych terenach komunikacji, zgodnie Działem II, Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, zarządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej.

**§ 66.** Dla terenu **05.KD.D** o powierzchni 0,24 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji określonymi w § 4 ust. 13, droga w klasie dojazdowej - D;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 11,0 m z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się wykonanie jezdni wraz pasem dla ruchu pieszego i rowerowego w postaci ciągu komunikacji pieszo-jezdnej,
  - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleni urządzoną i elementy małej architektury, oświetlenie uliczne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) obsługa inżynierska terenu:
  - a) powiązanie z układem komunikacyjnym gminy poprzez włączenie do terenu 02a.KD.L,
  - b) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych terenach komunikacji, zgodnie Działem II, Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejącej drogi gruntowej.

**§ 67.** Dla terenu **06.KD.D** o powierzchni 0,19 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji określonymi w § 4 ust. 13, droga w klasie dojazdowej - D;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się wykonanie jezdni wraz pasem dla ruchu pieszego i rowerowego w postaci ciągu komunikacji pieszo-jezdnej,
  - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleń urządzoną i elementy małej architektury, oświetlenie uliczne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dla całego terenu położonego w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH 320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) obsługa inżynierska terenu:
  - a) powiązanie z układem komunikacyjnym gminy poprzez włączenie do terenu 02.KD.L,
  - b) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych terenach komunikacji, zgodnie Działem II, Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej.

**§ 68.** Dla terenów **07.KDW** o powierzchni 0,22 ha, **08.KDW** o powierzchni 0,09 ha, **09.KDW** o powierzchni 0,03 ha, **10.KDW** o powierzchni 0,04 ha, **11.KDW** o powierzchni 0,27 ha, **12.KDW** o powierzchni 0,05 ha, **13.KDW** o powierzchni 0,02 ha, **14.KDW** o powierzchni 0,12 ha, **15.KDW** o powierzchni 0,06 ha, **16.KDW** o powierzchni 0,12 ha, **17.KDW** o powierzchni 0,14 ha, **18.KDW** o powierzchni 0,04 ha, **19.KDW** o powierzchni 0,03 ha, **20.KDW** o powierzchni 0,10 ha, **21.KDW** o powierzchni 0,02 ha i **22.KDW** o powierzchni 0,06 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji określonymi w § 4 ust. 13, drogi wewnętrzne – ogólnodostępne ulice, ciągi pieszo-jezdne oraz dojścia z funkcją dojazdu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu zmienna - min. 5,0 m dla ciągów pieszo-jezdnych i min. 4,5 m dla dość z funkcją dojazdu,

- b) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
  - c) na terenie 20.KDW lokalizacja miejsc parkingowych na potrzeby obsługi terenu M/U,UT.20,
  - d) na pozostałych terenach dopuszczalna lokalizacja miejsc parkingowych na potrzeby obsługi terenów przyległych pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowania ciągu komunikacyjnego,
  - e) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zieleń urządzoną i elementy małej architektury, oświetlenie uliczne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dla wszystkich terenów położonych w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” - PLH320019 obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla części terenu 08.KDW położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
  - b) dla całego terenu 08.KDW położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach pasa ochronnego morskich wód wewnętrznych obowiązują ustalenia określone w § 11 niniejszej uchwały,
  - c) dla wszystkich terenów obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - d) na terenach 07.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 18.KDW, 19.KPW, 20.KDW, 21.KDW i 22.KDW zagospodarowanie terenu i realizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,
  - e) dla części terenów 08.KDW, 14.KDW i 16.KDW położonych, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach wyznaczonej strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia określone w § 15 niniejszej uchwały,
  - f) dla części terenów 09.KDW i 14.KDW położonych zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasów ochrony funkcyjnej wyznaczonych wzdłuż istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z § 16 niniejszej uchwały, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznych zmieniającej zasięg pasa funkcyjnego;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenów elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych,
  - c) do czasu wydzielenia drogi wewnętrznej 20.KDW zapewnienie obsługi terenów MN.01 i M/U,UT.20 na podstawie ustalonej służebności przejazdu i przechodu;
- 7) obsługa inżynierska terenu:
- a) powiązanie z układem komunikacyjnym gminy poprzez włączenie do terenów komunikacji,
  - b) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie Działem II, Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejących ciągów komunikacyjnych.

#### **DZIAŁ IV**

##### **Ustalenia w zakresie skutków prawnych uchwalenia planu**

§ 69. 1. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% dla terenów MN, M/U, UT, US, U, PM i KS.



2. Dla terenów określonych w planie jako tereny komunikacji (KD i KDW), tereny infrastruktury technicznej (TT), tereny otwarte (TO), tereny leśne (ZL) w związku z ich funkcją i prognozowanym brakiem wzrostu wartości w wyniku uchwalenia planu nie ustala się stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 70.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą ustalenia dotyczące obszaru objętego planem zawarte w:

- 1) Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje na terenie miejscowości Wicko przyjętym uchwałą Nr XXXI/302/05 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 21 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 46, poz. 1092) z wyłączeniem § 80 przedmiotowej uchwały w zakresie ustaleń dotyczących przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w brzmieniu: Poza gruntami przeznaczonymi na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z uchwałą Nr 45/VI/92 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 21 sierpnia 1992 r. na cele nierolnicze przeznacza się 1,5377 ha gruntów rolnych, w tym: grunty orne VI kl. - 0,1137 ha, grunty orne V kl. - 0,2890 ha, łąki VI kl. - 1,0609 ha, łąki V kl. - 0,0726 ha, grunty zadrzewione - 0,0015 ha;
- 2) Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje dla lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia przyjętym uchwałą Nr XII/108/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 97, poz. 1776).

#### **DZIAŁ V** **Ustalenia końcowe**

**§ 71.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach.

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

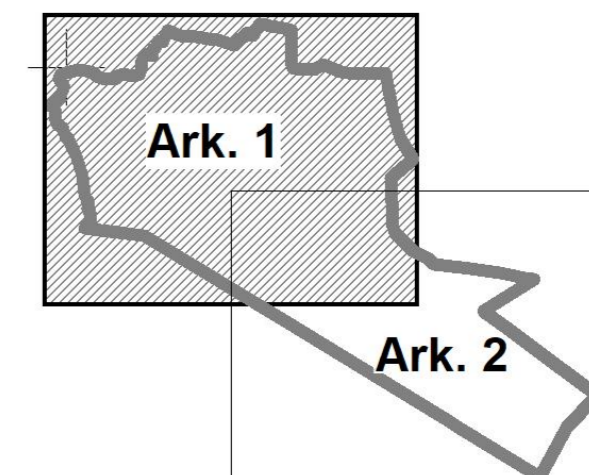
Przewodniczący Rady Miejskiej

**Jan Węglorz**



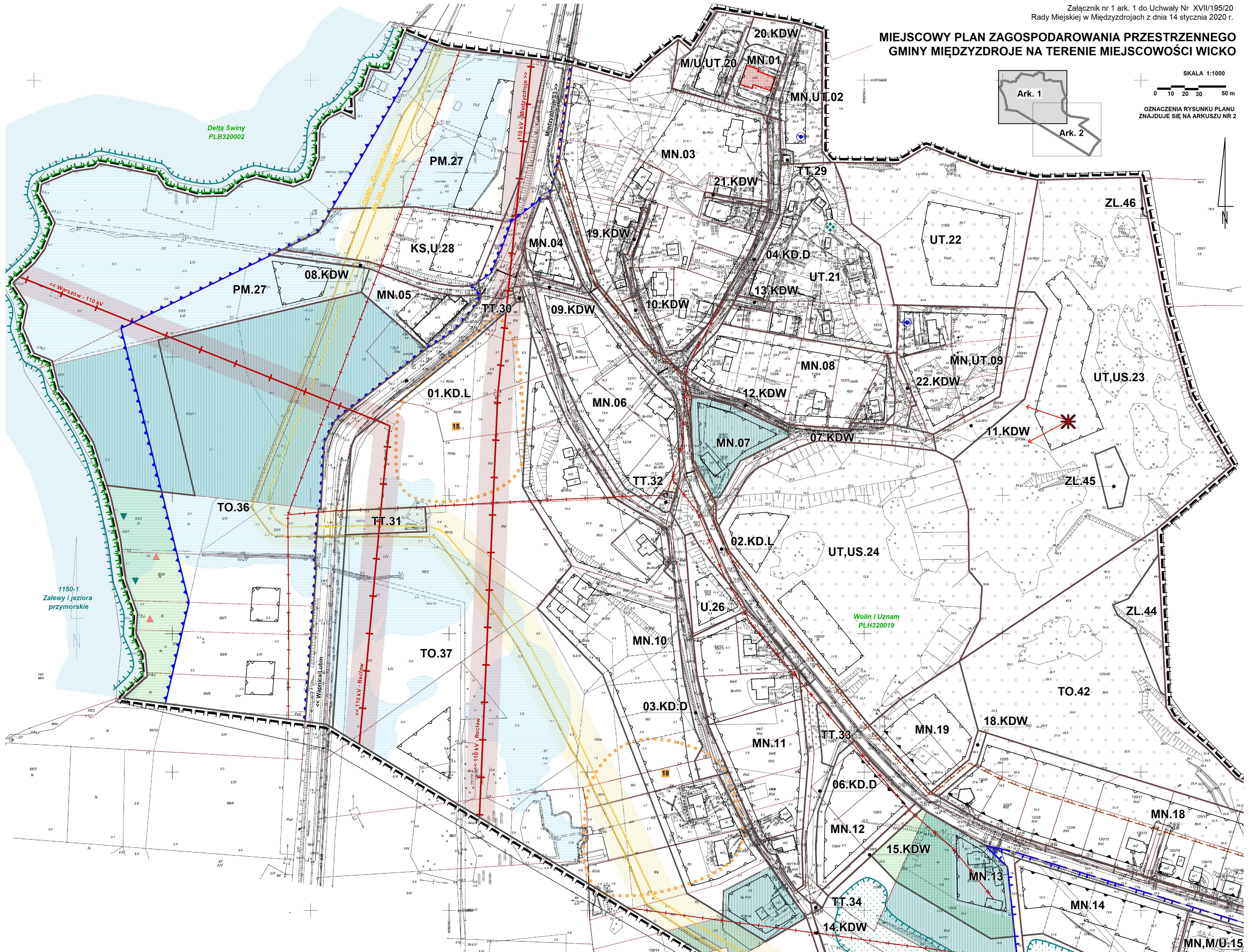
Załącznik nr 1 ark. 1 do Uchwały Nr XVII/195/20  
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 stycznia 2020 r.

### MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYZDROJE NA TERENIE MIEJSCOWOŚCI WICKO



SKALA 1:1000  
0 10 20 30 50 m

OZNACZENIA RYSUNKU PLANU  
ZNAJDUJE SIĘ NA ARKUSZU NR 2

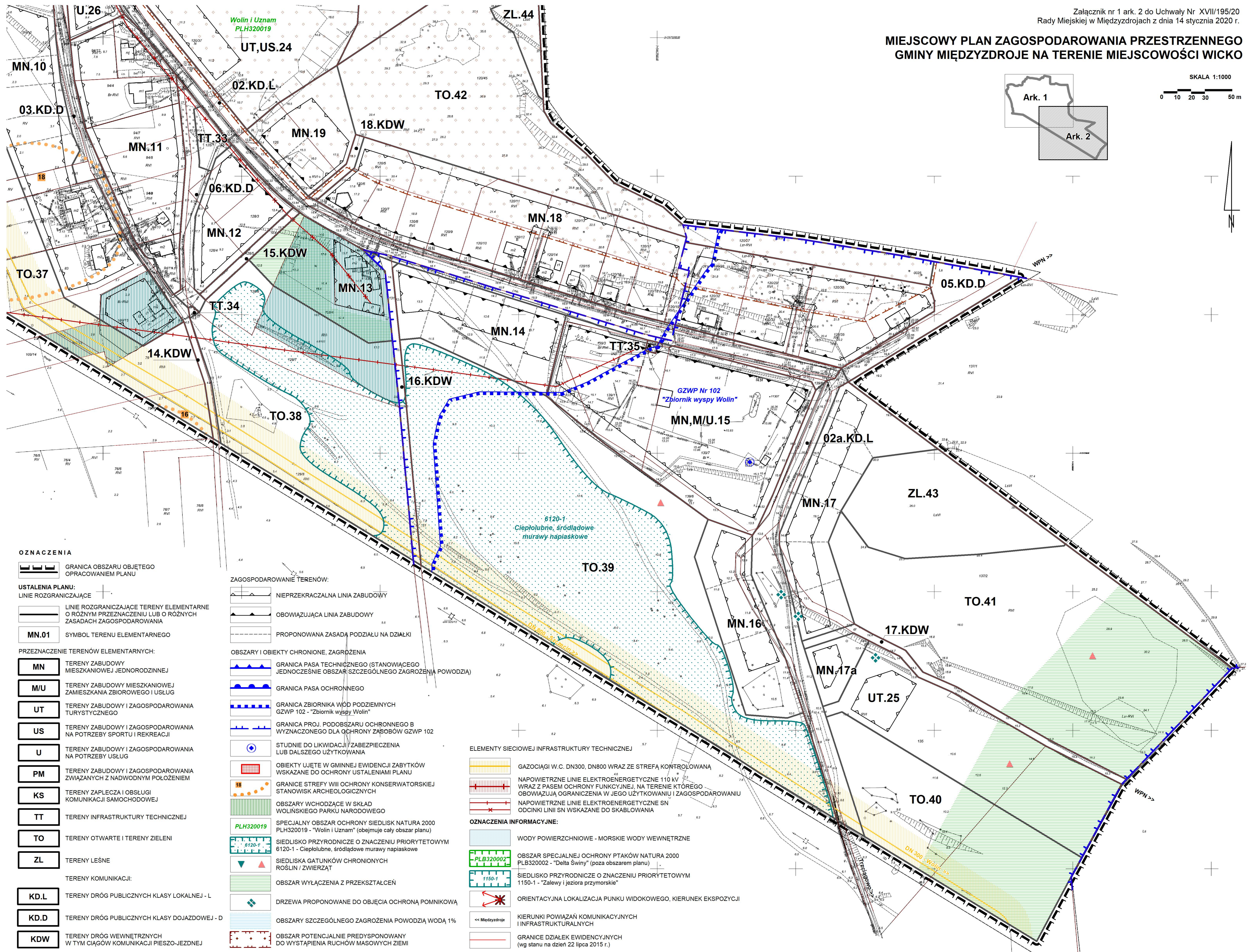
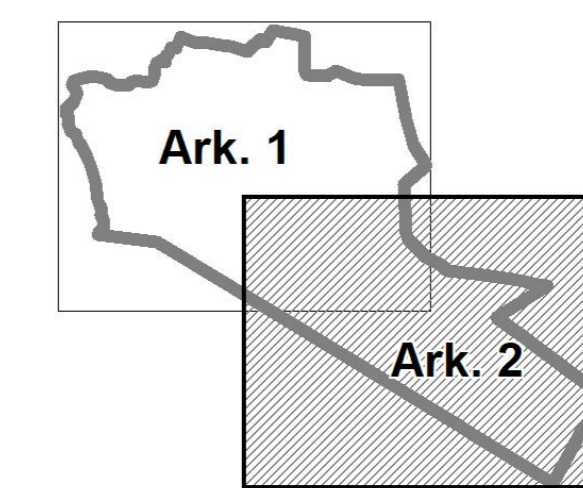




Załącznik nr 1 ark. 2 do Uchwały Nr XVII/195/20  
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 stycznia 2020 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYZDROJE NA TERENIE MIEJSCOWOŚCI WICKO

SKALA 1:1000  
0 10 20 30 50 m



### OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU

### USTALENIA PLANU:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

**MN.01** SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO

### PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH:

- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- M/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO I USŁUG
- UT** TERENY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TURYSTYCZNEGO
- US** TERENY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA NA POTRZEBY SPORTU I REKREACJI
- U** TERENY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA NA POTRZEBY USŁUG
- PM** TERENY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA ZWIĄZANYCH Z NADWODNYM POŁOŻENIEM
- KS** TERENY ZAPLECZA I OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- TT** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TO** TERENY OTWARTE I TERENY ZIELENI
- ZL** TERENY LEŚNE
- TERENY KOMUNIKACJI:
- KD.L** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ - L
- KD.D** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ - D
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH W TYM CIĄGÓW KOMUNIKACJI PIESZO-JEZDNEJ

### ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW:

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- PROPONOWANA ZASADA PODZIAŁU NA DZIAŁKI
- OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE, ZAGROŻENIA
- GRANICA PASA TECHNICZNEGO (STANOWIĄCEGO JEDNOCZEŚNIE OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ)
- GRANICA PASA OCHRONNEGO
- GRANICA ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 102 - "Zbiornik wyspy Wolin"
- GRANICA PROJ. PODOBSZARU OCHRONNEGO B WYZNACZONEGO DLA OCHRONY ZASOBÓW GZWP 102
- STUDNIE DO LIKWIDACJI I ZABEZPIECZENIA LUB DALSZEGO UŻYTKOWANIA
- OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WSKAZANE DO OCHRONY USTALENIAMI PLANU
- GRANICE STREFY VIII OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- OBSZARY WCHODZĄCE W SKŁAD WOLIŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- PLH320019** SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISKA NATURA 2000 PLH320019 - "Wolin i Uznam" (obejmuje cały obszar planu)
- SIEDLISKO PRZYRODNICZE O ZNACZENIU PRIORYTETOWYM 6120-1 - Ciepłolubne, śródłądowe murawy napiaskowe
- SIEDLISKA GATUNKÓW CHRONIONYCH ROŚLIN / ZWIERZĄT
- OBSZAR WYŁĄCZENIA Z PRZEKSZTAŁCEŃ
- DRZEWIA PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ POMNIKOWĄ
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ WODĄ 1%
- OBSZAR POTENCJALNIE PREDYSPONOWANY DO WYSTĄPIENIA RUCHÓW MASOWYCH ZIEMI

### ELEMENTY SIECIOWEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- GAZOCIĄGI W.C. DN300, DN800 WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 KV WRAZ Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ, NA TERENIE KTOREGO OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN ODCINKI LINII SN WSKAZANE DO SKABLOWANIA

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- WODY POWIERZCHNIOWE - MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
- PLB320002** OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 PLB320002 - "Delta Świny" (poza obszarem planu)
- 1150-1** SIEDLISKO PRZYRODNICZE O ZNACZENIU PRIORYTETOWYM 1150-1 - "Zalęwy i jeziora przymorskie"
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PUNKTU WIDOKOWEGO, KIERUNEK EKSPOZYCJI
- KIERUNKI POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURALNYCH
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH (wg stanu na dzień 22 lipca 2015 r.)



















Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/195/20  
RADY MIEJSKIEJ W MIEDZYDROJACH  
z dnia 14 stycznia 2020 r.

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY MIEDZYDROJE NA TERENIE MIEJSCOWOŚCI WICKO**





skala 1 : 5 000

**OZNACZENIA**

**UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA**

-  GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
-  GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
-  GRANICE OBSZARU GŁÓWNOGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 102 "ZBIORNIK WYSPIY WOLIN"
-  PODOBSZAR OCHRONNY B ZBIORNIKA GZWP 102
-  ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE WN 110kV WRAZ Z PASAMI OCHRONY FUNKCYJNEJ
-  GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFAMI KONTROLOWANYMI
-  PLANOWANE CIĄGI PIESZO-ROWEROWE I TRASY ROWEROWE SZLAK PIELGRZYMKOWY "DROGA ŚW. JAKUBA"
-  PUNKTY WIDOKOWE (ISTNIEJĄCE I PLANOWANE)
-  WOLIŃSKI PARK NARODOWY
-  SPECJALNE OBSZARY OCHRONY PTAKÓW
-  SIEDLISKA PRZYRODNICZE PRIORYTETOWE
-  STANOWISKA PRAWNIE CHRONIONYCH ZWIERZĄT
-  STANOWISKA PRAWNIE CHRONIONYCH ROŚLIN
-  PROPOZYCJE POMIKNIKI PRZYRODY - DRZEWA POMIKNIKOWE
-  STREFA "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
-  OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ

**KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY  
FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY**  
OGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

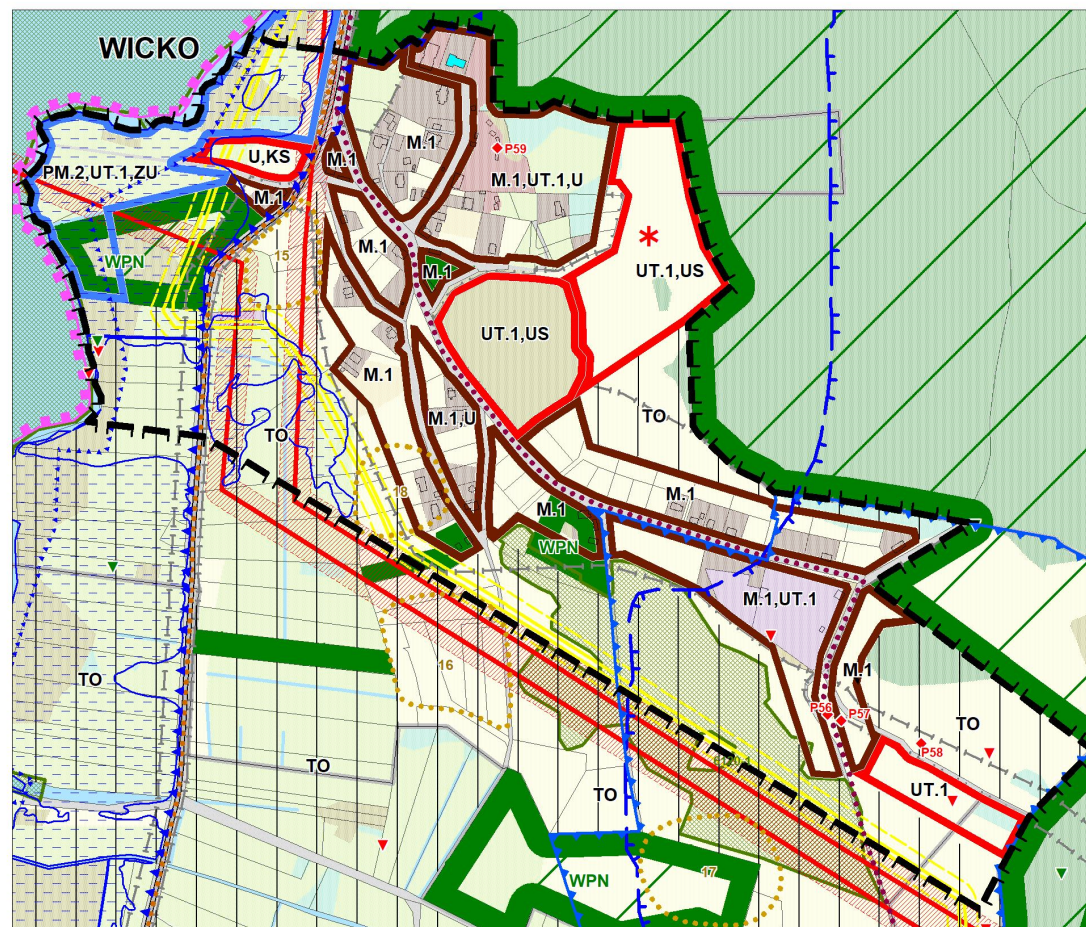
-  OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
-  OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
-  OBSZARY ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM PORTÓW I PRYZYSTANI MORSKICH
-  TERENY DRÓG, CIĄGÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ I ROWEROWEJ, PLACÓW

SZCZEGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

-  **M.1** - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA OBSZARACH WIEJSKICH ORAZ WSKAZANYCH NA OBSZARZE MIASTA
-  **UT.1** - TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH NA OBSZARACH WIEJSKICH ORAZ WSKAZANYCH NA OBSZARZE MIASTA
-  **U** - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **PM.2** - TERENY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z FUNKCJONOWANIEM PORTÓW I PRYZYSTANI MORSKICH
-  **US** - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
-  **KS** - TERENY USŁUG KOMUNIKACYJNYCH
-  **ZU** - TERENY OGÓLNODOSTĘPNEJ ZIELENI URZĄDZONEJ
-  **TO** - TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE



granica opracowania planu



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/195/20  
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach  
z dnia 14 stycznia 2020 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **w sprawie uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje na terenie miejscowości Wicko sporządzony w zakresie określonym Uchwałą Nr LXII/633/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje na terenie miejscowości Wicko przyjętego Uchwałą Nr XXXI/302/05 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 21 kwietnia 2005 roku, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22 lipca do 20 sierpnia 2019 roku.

2. W terminie określonym w obwieszczeniu tj. do dnia 3 września 2019 r. do projektu planu złożono uwagi, których zestawienie wraz z ich treścią i sposobem rozpatrzenia stanowi integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

3. Burmistrz Międzyzdrojów rozpatrzył wniesione uwagi w ustawowym terminie 21 dni od upływu terminu składania uwag tj. do 24 września 2019 r.

§ 2. 1. Przyjmuje się w całości Rozstrzygnięcie Burmistrza Międzyzdrojów w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje na terenie miejscowości Wicko i odrzuca się wszystkie nieuwzględnione w całości lub w części uwagi zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

2. Uwagi uwzględnione mają charakter rozstrzygnięć indywidualnych a sposób ich rozpatrzenia nie skutkuje potrzebą ponowienia procedury planistycznej.

Załącznik Nr 3.1 do uchwały Nr XVII/195/20  
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach  
z dnia 14 stycznia 2020 r.

Załącznik do Rozstrzygnięcia

w sprawie uwag wniesionych do projektu planu

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH W CAŁOŚCI LUB W CZĘŚCI UWAG  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz uwag dotyczy projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje na terenie miejscowości Wicko, sporządzonego w zakresie zgodnym z Uchwałą Nr LXII/633/10 z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje na terenie miejscowości Wicko, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 22 lipca do 20 sierpnia 2019 r.

Lp	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w spr. rozpatrzenia uwag		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	16.08.2019	Zmienić funkcję dla dz. nr 111/4 (20.KDW – droga i parking) na funkcję U (poprawiono ręcznie na UT) na potrzeby usług w zakresie budowy małej architektury tj. placu zabaw, sportu i rekreacji.	Dz. nr: 111/3, 111/4	MN.01 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M/U.20 - teren zabudowy mieszkaniowej zamieszkania zbiorowego i usług	nie	-	nie	-	Propozycja sprzeczna z wolą właściciela nieruchomości (dz. 111/4), który ją udostępnił na potrzeby komunikacji (pismo w dokumentacji projektu planu). Zgodnie z ustaleniami projektu planu w granicach terenów komunikacji dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, tablic i punktów informacyjnych, w tym informacji turystycznej. (§4 ust. 13 pkt 2 lit. d uchwały).
		Powiąznać funkcjonalnie dz. 111/3 (M/U + UT) i 111/4 (KDW) jako całość.		20.KDW - teren drogi wewnętrznej w tym ciągu komunikacji pieszo-jezdnej	tak - częściow o	tak - częściow o	tak - częściow o	tak - częściow o	Dla działki 111/3 uwzględniono rozszerzenie funkcji o UT, co jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje. Propozycja objęcia działki nr 111/4 funkcją UT jest sprzeczna z wolą właściciela tej nieruchomości, który ją udostępnił na potrzeby zapewnienia komunikacji (pismo w dokumentacji projektu planu).
		Zmienić przebieg linii zabudowy			tak -	tak -	tak -	tak -	Rozszerzono zasięg obszaru ograniczonego nieprzekraczalną linią zabudowy dla dz. nr 111/3.

		od strony północnej uwzględniając możliwość zabudowy dz. 111/3 i 111/4 łącznie.			częściow o	częściow o	częściow o	częściow o	Propozycja wskazania możliwości zabudowy dz. nr 111/4 jest sprzeczna z wolą właściciela nieruchomości tej, który ją udostępnił na potrzeby komunikacji (pismo w dokumentacji projektu planu).
4.	20.08.201 9	–lokalizacja małych hoteli i pensjonatów do 25 miejsc noclegowych (§ 8 pkt 2 ppkt 4),	Dz. nr 110/5	MN.03 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nie	-	nie	-	Obowiązujący plan z 2005 r. jak i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje nie przewidują możliwości lokalizacji wskazanej funkcji na przedmiotowym terenie. Ustalenia projektu planu dla funkcji MN przewidują możliwość prowadzenia usług związanych z czasowym zakwaterowaniem (§4 ust. 3 pkt 1 lit. a uchwały).
		–usunąć zapis o zakazie lokalizacji funkcji produkcyjnych nie związanych z rolniczym wykorzystaniem.			nie	-	nie	-	Propozycja niezgodna z ustalonym zarówno w obowiązującym planie z 2005 r. jak i w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje przeznaczeniem terenu na funkcję mieszkaniową.

Lp	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w spr. rozpatrzenia uwag		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
6.	29.08.2019	Dla terenu oznaczonego symbolem MN.10: –zmienić funkcję terenu MN.10 na MN/U/UT,  –poszerzyć zasięg terenu i granice zabudowy w 3 miejscach wg załącznika,  –zmienić zasięg terenu pod drogę 03.KD.D wg załącznika,  Dla terenu TO.38: –dopuszczyć lokalizację dróg pożarowych i dojazdowych,  –zlokalizować teren KS i U oraz obszar zabudowy wg załącznika – planowana zabudowa letniskowa i gospodarcza w oprawie agroturystycznej oraz miejsca do parkowania sam. osobowych i kempingowych. Skomunikowanie terenu planowane od ul. Nadbrzeżnej.	Dz. nr 87	MN.10 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        TO.38 - teren otwarty i teren zieleni	nie	-	nie	-	Propozycja niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje dla przedmiotowego terenu. Ustalenia dla terenów MN dopuszczają, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, możliwość prowadzenia działalności usługowej związanej z czasowym zakwaterowaniem, usług handlu i gastronomii oraz innych usług nieuciążliwych dla podstawowej funkcji mieszkalnej (§4 ust. 3 pkt 1 lit. a uchwały).
					nie	-	nie	-	Propozycja niezgodna z ustaleniami rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje dla przedmiotowego terenu.
					nie	-	nie	-	Ustalenia planu w tym zakresie uwzględniają uwarunkowania lokalne, w tym strukturę własności.
					nie	-	nie	-	Zgodnie z ustaleniami planu tereny oznaczone symbolem TO to tereny otwarte, tereny zieleni niebędące lasami, tereny użytkowane rolniczo, służące również ekspozycji krajobrazu i rekreacji (§4 ust. 11 uchwały) i jako takie nie wymagają specjalnych, dedykowanych rozwiązań w zakresie budowy dróg pożarowych i dojazdowych.
					tak - częściowo	tak - częściowo	tak - częściowo	tak - częściowo	Propozycja wydzielenia terenu o funkcji KS i U jest niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje dla przedmiotowego terenu. Uwzględniono możliwość lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy.
10	02.09.2019	–dodać zapis „zalecane dachy dwuspadowe”	Dz. nr 120/17	MN.18 - teren zabudowy mieszkaniowej	nie	-	nie	-	Ustalenia planu przewidują realizację dachów dwuspadowych, jako elementu ochrony krajobrazu kulturowego i kształtowania ładu przestrzennego.



---

				jednorodzinnej						Dopisanie zalecenia w tym zakresie stanowiłoby w rezultacie dopuszczenie dowolnej formy dachu.
--	--	--	--	----------------	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII/195/20  
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach  
z dnia 14 stycznia 2020 r.

### ROZSTRZYGNĘCIE

#### w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.

2. Zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) podziały geodezyjne i ewentualne wykupy lub zamiana gruntów związane z realizacją zadań własnych;
- 2) projektowanie i budowę dróg;
- 3) inwestycje realizowane w liniach rozgraniczających dróg, w tym budowa i przebudowa infrastruktury technicznej, w szczególności z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych, budowa dróg rowerowych i urządzenie zieleni.

§ 2. Wykaz terenów funkcjonalnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

lp.	symbole terenów funkcjonalnych i funkcja	opis inwestycji wynikający z ustaleń planu
1.	01.KD.L - teren drogi publicznej (ul. Nadbrzeżna)	Wydzielenia geodezyjne i przejęcie części działek o łącznej pow. ok. 1 615 m <sup>2</sup> związane z regulacją linii rozgraniczających drogi.
2.	02.KD.L – teren drogi publicznej (ul. Żwirowa)	Wydzielenia geodezyjne i przejęcie części działek o łącznej pow. ok. 801 m <sup>2</sup> związane z regulacją linii rozgraniczających drogi. Budowa zjazdów, chodników, oświetlenia.
3.	02a.KD.L – teren drogi publicznej	Wydzielenia geodezyjne i przejęcie części działek o łącznej pow. ok. 325 m <sup>2</sup> związane z regulacją linii rozgraniczających drogi. Budowa drogi wraz z infr. towarzyszącą (nawierzchnie, zjazdy, oświetlenie).
4.	03.KD.D	Wydzielenia geodezyjne i przejęcie części działek o łącznej pow. ok. 1 335 m <sup>2</sup> związane z regulacją linii rozgraniczających drogi. Budowa drogi wraz z infr. towarzyszącą (nawierzchnie, zjazdy, oświetlenie).
5.	04.KD.D	Wydzielenia geodezyjne i przejęcie części działek o łącznej pow. ok. 104 m <sup>2</sup> związane z regulacją linii rozgraniczających drogi. Przebudowa nawierzchni, budowa oświetlenia.
6.	05.KD.D	Wydzielenie działki. Budowa drogi wraz z infr. towarzyszącą (nawierzchnie, zjazdy, oświetlenie).
7.	06.KD.D	Budowa drogi wraz z infr. towarzyszącą (nawierzchnie, zjazdy, oświetlenie).
8.	07.KDW	Wydzielenia geodezyjne i przejęcie części działek o łącznej pow. ok. 178 m <sup>2</sup> związane z regulacją linii rozgraniczających drogi. Budowa drogi wraz z infr. towarzyszącą (nawierzchnie, zjazdy, oświetlenie).

9.	08.KDW	Wydzielenie geodezyjne i przejście części działki o pow. ok. 57 m <sup>2</sup> związane z regulacją linii rozgraniczających drogi. Budowa drogi wraz z infr. towarzyszącą (nawierzchnie, zjazdy, oświetlenie).
10.	09.KDW	Budowa drogi wraz z infr. towarzyszącą (nawierzchnie, zjazdy, oświetlenie).
11.	10.KDW	Przebudowa nawierzchni, budowa oświetlenia.
12.	11.KDW	Wydzielenia geodezyjne i przejście części działki o pow. ok. 93 m <sup>2</sup> związane z regulacją linii rozgraniczających drogi. Budowa drogi wraz z infr. towarzyszącą (nawierzchnie, zjazdy, oświetlenie).
13.	12.KDW	Wydzielenia geodezyjne i przejście części działek o łącznej pow. ok. 45 m <sup>2</sup> związane z regulacją linii rozgraniczających drogi. Budowa drogi wraz z infr. towarzyszącą (nawierzchnie, zjazdy, oświetlenie).
14.	14.KDW	Wydzielenia geodezyjne i przejście części działek o łącznej pow. ok. 118 m <sup>2</sup> związane z regulacją linii rozgraniczających drogi. Budowa drogi wraz z infr. towarzyszącą (nawierzchnie, zjazdy, oświetlenie).
15.	15.KDW	Budowa drogi wraz z infr. towarzyszącą (nawierzchnie, zjazdy, oświetlenie).
16.	16.KDW	Budowa drogi wraz z infr. towarzyszącą (nawierzchnie, zjazdy, oświetlenie).
17.	17.KDW	Budowa drogi wraz z infr. towarzyszącą (nawierzchnie, zjazdy, oświetlenie).
18.	18.KDW	Wydzielenie geodezyjne i przejście części działki o pow. ok. 365 m <sup>2</sup> związane z regulacją linii rozgraniczających drogi. Budowa drogi wraz z infr. towarzyszącą (nawierzchnie, zjazdy, oświetlenie).
19.	22.KDW	Wydzielenie geodezyjne i przejście części działki o pow. ok. 130 m <sup>2</sup> związane z regulacją linii rozgraniczających drogi. Budowa drogi wraz z infr. towarzyszącą (nawierzchnie, zjazdy, oświetlenie).
20.	UT,US.23 UT,US.24 TO.41 TO.42	Zagospodarowanie terenów rekreacji i wypoczynku wraz z infr. towarzyszącą. Lokalizacja elementów rekreacyjnego zagospodarowania terenu.

**§ 3.** Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi zgodnie z ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą Prawo wodne i ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 4.** Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy będzie określała Rada Miejska w Międzyzdrojach w wieloletniej prognozie finansowej;
- 2) inwestycje, których okres realizacji będzie przekraczał jeden rok budżetowy, ujmowane będą w załączniku do uchwały w sprawie wieloletniej prognozy finansowej;
- 3) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy będą ustalane w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej, studni publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 realizowane i finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 z późn. zm.) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską w Międzyzdrojach wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7, 19 i 20 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.).