

**Projekt**

z dnia 9 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDROJACH**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1465, poz. 1572) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w nawiązaniu do art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie Uchwałą Nr XXIII/247/20 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 maja 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje, stwierdzając nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 listopada 2021 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje, zwany dalej planem.

2. Granice planu obejmują obszar o powierzchni 101,2 ha, zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały, zwany dalej rysunkiem planu.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, a także określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy przy zachowaniu ładu przestrzennego, z uwzględnieniem występującego na tym terenie dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury oraz ochrony przyrody, a także uporządkowanie zasad podziałów geodezyjnych, wraz z ustaleniem zasad podziału terenu na działki budowlane oraz dostosowanie ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1: 1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje*”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
- 4) budynki wpisane do rejestru zabytków wraz z otoczeniem;
- 5) budynki o walorach zabytkowych wskazane do ochrony ustaleniami planu;
- 6) Granice strefy E ochrony ekspozycji;
- 7) Granice strefy K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 8) granice stref W.I. pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej;
- 9) granice stref W.II. częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 10) granice stref W.III. ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 11) symbole i oznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) pomniki przyrody;
- 2) stanowiska gatunków flory;
- 3) stanowiska gatunków fauny;
- 4) chronione siedliska przyrodnicze "*Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" - kod 1230;
- 5) granica pasa technicznego, który stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) granica pasa ochronnego;
- 7) granice terenu portu morskiego;
- 8) strefa ochrony wizury dla nabieżnika Lubin - 2 stawy;
- 9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, które nie stanowią ustaleń planu:

- 1) linie proponowanych podziałów działek;
- 2) ujęcie wody;
- 3) strefa sanitarna 50 m i 150 m od granic czynnego cmentarza;
- 4) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV wraz ze strefą ochronną.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 3° do 19°;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 20°;
- 3) **domku turystycznym** - należy przez to rozumieć, obiekt noclegowy (lub zespół takich obiektów) przeznaczony i przystosowany do świadczenia wyłącznie lub głównie usług związanych z wypoczynkiem, podzielony na pokoje, wyposażony w urządzenia sanitarne i miejsce przyrządzania posiłków;
- 4) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 6) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 7) **jednostce mieszkalnej** (w obiektach usług turystyki) - należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń występujących w części pobytowej, spełniający zasadniczą funkcję noclegową, składający się z np.:

- pokoju, przedpokoju, węzła higieniczno-sanitarnego i innych uzupełniających (balkony, loggie, a także aneksy kuchenne, jadalne, barowe itp.);
- 8) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochylego;
  - 9) **kwartale** – należy przez to rozumieć obszar składający się z jednego lub kilku terenów elementarnych;
  - 10) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te stanowią również linie nowych podziałów geodezyjnych;
  - 11) **lukarnie** - należy przez to rozumieć element architektoniczny umieszczony w dachu, doświetlający poddasze, nakryty dachem dwuspadowym z kalenicą prostopadłą do kalenicy dachu głównego lub kolebkowym z osią prostopadłą do kalenicy dachu głównego. Łączna szerokość wszystkich lukarn zlokalizowanych w danej połaci dachu nie może przekroczyć 50% szerokości danej elewacji budynku;
  - 12) **miejscach piknikowych** – należy przez to rozumieć miejsca spotkań i integracji społecznej mieszkańców wyposażone w miejsce do grillowania, organizacji ognisk, sceny plenerowej oraz zadaszonych miejsc konsumpcji;
  - 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
    - balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 3,0 m,
    - tarasy do 4,0 m,
    - urządzenia dla osób niepełnosprawnych, ganki, na odległość do 1,5 m,
    - okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m; o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
  - 14) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
  - 15) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
  - 16) **usługach turystycznych z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej** - należy przez to rozumieć ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych; przy czym turysta może zamieszkać w budynku mieszkalnym lub budynkach wybudowanych na cele turystyczne o wysokości do 6,5 m, z dopuszczeniem w ramach tej wysokości poddasza użytkowego i powierzchni zabudowy każdego budynku nieprzekraczającej 70 m<sup>2</sup>;
  - 17) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
  - 18) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 19) **usługach ogólnych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych, lokalnych i ponadlokalnych potrzeb mieszkańców, w szczególności: fitness, spa, basen, siłownię, wbudowane miejsca zabaw dla dzieci (kids –zone), fryzjer, kwaciarnia, szewc, serwis RTV i AGD, usługi krawieckie, a także apteki, punkty pomocy medycznej, z wyłączeniem usług handlu i gastronomii;
  - 20) **usługach turystycznych** - należy przez to rozumieć pensjonaty, domki kempingowe, schroniska, z wyłączeniem: barakowozów i domków typu holenderskiego;
  - 21) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, (zlokalizowany na jednej działce budowlanej), służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
  - 22) **zabudowie mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo zespół takich budynków, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych.

**DZIAŁ II.**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1.**  
**Przeznaczenie terenów**

§ 4. 1. W planie ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny plaż, oznaczone na rysunku planu symbolem **PŻ**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **M**;
- 4) tereny zabudowy usług turystycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT**;
- 5) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 6) tereny zabudowy usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem **UA**;
- 7) tereny zabudowy usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**;
- 8) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 9) tereny zabudowy portowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **TP**;
- 10) tereny zieleni parkowej urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 11) tereny zieleni cmentarnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 12) tereny zieleni otwartej - nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **TO**;
- 13) tereny zieleni Wolińskiego Parku Narodowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **WPN**;
- 14) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **KDZ** – droga klasy zbiorczej,
  - b) **KDD** – droga klasy dojazdowej;
- 15) tereny publicznie dostępnych ciągów pieszych i pieszojezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 17) tereny komunikacji samochodowej -parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
- 18) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**.

2. Ilekroć na rysunku planu symbol przeznaczenia terenu zapisany jest w formie „MN/U” – należy przez to rozumieć, że: dla danego obszaru dopuszczalne jest zagospodarowanie w ramach wszystkich zapisanych w ten sposób funkcji; przy czym pierwszy człon oznacza funkcję podstawową przeważającą na danym terenie, a kolejny dopuszczalną, uzupełniającą.

**Rozdział 2.**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, bieli, oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, itp.

2. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako urządzoną i wyposażoną w nawierzchnię twardą z dopuszczeniem wprowadzenia zieleni, za wyjątkiem:

- 1) terenów plaż oznaczonych symbolem **PŻ** i opisanych w § 8,

2) terenów pasa technicznego z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KX.1** i **KDW.13**.

3. Dla istniejących budynków, których parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także gabaryty i wysokość zabudowy przewyższają dopuszczalne w niniejszej Uchwale parametry i wskaźniki, dopuszcza się i zachowanie, a w przypadku wyburzenia dla nowopowstałych budynków dopuszcza się ich odtworzenie.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 6. 1. Obszar objęty planem, znajduje się poza granicami Wolińskiego Parku Narodowego, jednak od strony północno - wschodniej bezpośrednio z nim sąsiaduje.

2. Obszar objęty planem, znajduje się w całości w granicach obszaru Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Wolin i Uznam (PLH320019) (Dz. U. z 2021 r. poz. 2418), na którym zabrania się podejmowania działań:

- 1) mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie, oddziaływać na cele ochrony ww. obszaru, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
- 2) mogących wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony ww. obszar,
- 3) mogących pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami.

3. W celu ochrony występujących w granicach objętych planem chronionych siedlisk przyrodniczych: "Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku" o kodzie 1230, ustala się: zakaz działań mogących pogarszać stan siedlisk przyrodniczych, w tym mogących powodować zaburzenie typowych dla siedliska procesów ekologicznych, zubożenie różnorodności biologicznej, upośledzenie funkcji oraz wpływać negatywnie na stan typowych gatunków i zubożenie ich zestawu, ponadto dla siedliska przyrodniczego: "Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku" o kodzie 1230, które stanowią klify nieaktywne - martwe, przy uwzględnieniu naturalnych procesów, ustala się:

- a) nie pogorszenie obecnego stanu ochrony, pozostawienie siedliska do naturalnego,
- b) utrzymanie stabilnej powierzchni siedliska,
- c) utrzymanie stabilnej ściany klifu, przy niezmiennym nachyleniu,
- d) utrzymanie dolnej części klifu
- e) zachowanie charakterystycznych roślin zielnych,
- f) ochronę przed zabudową terenów klifów,
- g) zaniechanie jakiegokolwiek ingerencji w postaci wycinki, usuwania wykrotów, złomów itp. (ochrona spontanicznych procesów stokowych).

4. Ustala się zachowanie i objęcie ochroną na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi uznanych z mocy Uchwały Rady Miejskiej w Międzyzdrojach Nr LVII/559/14 z dnia 28 sierpnia 2014 r. następujących pomników przyrody, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) P31 - Lipa drobnolistna *Tilia cordata* Mill. (1 szt.), o obwodzie 346 cm i wysokości 18 m (dz. nr 149, obręb 24 Lubin przy ul. Dobrej - teren cmentarza);
- 2) P32 - Topola czarna *Populus nigra* L.. (1 szt.), o obwodzie 470 cm i wysokości 25 m (dz. nr 2/1, obręb 24 Lubin przy ul. Głównej i symbolu użytku Lz-RVI);
- 3) P33 - Topola czarna *Populus nigra* L.. (1 szt.), o obwodzie 372 cm i wysokości 25 m (dz. nr 2/1, obręb 24 Lubin przy ul. Głównej i symbolu użytku Lz-RVI);
- 4) P34 - Dąb szypułkowy *Quercus robur* L., o obwodzie 470 cm i wysokości 25 m, (dz. nr 10, obręb 24 Lubin, pas drogowy przy ul. Głównej);
- 5) P35 - Lipa drobnolistna *Tilia cordata* Mill. (1 szt.) o nazwie "Babki Proszalne", o łącznym obwodzie pni zrostu 780 cm (190+220+420 cm) i wysokości 25 m (dz. nr 114, obręb 24 Lubin przy kościele ul. Głównej);

6) P36 - Dąb szypułkowy *Quercus robur L.*, o obwodzie 506 cm i wysokości 25 m, (dz. nr 67/1, obręb 24 Lubin, przy ul. Głównej 46 i symbolu użytku B-RV).

5. Na terenie objętym planem występują gatunki flory i fauny objęte ochroną lub częściową ochroną. W związku z powyższym, w przypadku występowania niniejszych gatunków, obowiązują ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

6. Ustala się nakaz zachowania zadrzewień przydrożnych, zadrzewień przykościelnych i cmentarnych oraz innych wartościowych drzew i krzewów.

7. Ustala się prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew.

8. Ustala się nakaz oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

9. Ustala się nakaz uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.

10. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji.

1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

11. Ustala się zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu.

12. Ustala się zakaz bezpośredniego odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i terenów utwardzonych bezpośrednio do gruntu.

13. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.

14. W zakresie urządzenia zieleni publicznej i prywatnej (w celu ochrony siedlisk i wsparcia gatunków migrujących ptaków), preferuje się stosowanie rodzimych gatunków roślin i krzewów, tj. dereń zwyczajny, bez czarny i koralowy, śliwa tarnina, cis, rokitnik, dzika róża, głóg.

15. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.

16. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

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

18. Realizację zabudowy kubaturowej, należy poprzedzić badaniami geotechnicznymi.

19. Przed realizacją zabudowy mieszkaniowej w strefie 50-150 m od granicy terenu cmentarza, nakazuje się realizację uzbrojenia terenów w sieć wodociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

20. Wzdłuż ciągów komunikacyjnych dopuszcza się wprowadzenie roślinności o wielopiętrowej strukturze.

21. 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.

22. Na terenie objętym planem znajdują się następujące obszary zabytkowe objęte ochroną, tj. Obszar Kulturowo - Krajobrazowy OKK 30 "Zachodniopomorski Pas Nadmorski" (obejmuje cały obszar planu) dla którego ustala się utrzymanie funkcji portów i przystani rybackich z właściwymi atrybutami lub nadanie im nowych funkcji, przy jednoczesnym nawiązaniu do ich tradycyjnego wykorzystania; utrzymanie z wody i lądu ekspozycji historycznych dominant zespołów staromiejskich; ochrona i kształtowanie miejscowości nadmorskich poprzez: ochronę tradycyjnej zabudowy miejscowości nadmorskich oraz ochronę przestrzeni publicznej, 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 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Na terenie objętym planem znajdują się następujące obiekty zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, tj.: Neogotycki kościół parafialny pw. MB Jasnogórskiej, wraz z otoczeniem, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-319 (decyzja nr DZ-4200/39/O/2007 z dnia 20.07.2007 r.) podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju i kompozycji elewacji historycznego układu wnętrza oraz materiałów.

2. Wszelkie prace budowlane i inwestycje dotyczące obiektu zabytkowego wraz z jego otoczeniem należy prowadzić we współdziałaniu z odpowiednim organem ochrony zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. W celu zachowania historycznego wyglądu budynków i obiektów o walorach zabytkowych chronionych ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), ujętych także w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz wskazanych do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków, tj.:

- 1) pensjonat położony przy ul. Głównej 14,
- 2) willa położona przy ul. Głównej 56,
- 3) żelbetowa konstrukcja, tzw. mostu nad ulicą Główną z 1937 r. będącego reliktem dawnej kolejki linowej łączącej cementownię z kopalnią kredy (nigdy nieukończona),
- 4) budynek mieszkalny i gospodarczy, przy ul. Turkusowej 1, związany z działaniem cementowni,
- 5) budynek dawnych warsztatów cementowni usytuowanych, przy basenie portowym; ustala się:

- 1) współdziałanie z właściwym Organem Ochrony Zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych mających wpływ na wygląd obiektów chronionych ustaleniami planu;
- 2) prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:

- a) forma i proporcja bryły,
- b) forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,
- c) rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
- d) rodzaj detalu architektonicznego, w szczególności poprzez:

- nakaz zachowania istniejących elewacji z zachowaniem nadproży, płycin nad- i podokiennych, pilastrów, trójkątnych frontonów, gzymsów i cokołów,
- nakaz zachowania i/lub przywrócenia historycznych proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych z uwzględnieniem oryginalnych podziałów okien skrzynkowych, z dopuszczeniem wymiany okien z zachowaniem identycznego rozmieszczenia i szerokości szprosów jak w dotychczasowych oknach skrzynkowych,
- nakaz zachowania wysokości budynków i ilości kondygnacji,
- nakaz zachowania symetrii elewacji frontowych,
- nakaz zachowania układu i kąta nachylenia dachu z dopuszczeniem remontu/wymiany pokrycia dachowego na dachówkę ceramiczną,

- nakaz pełnego zachowania żelbetowej konstrukcji, tzw. mostu nad ulicą Główną,
- zakaz zmiany kąta nachylenia, formy i kształtu dachu,
- zakaz nadbudowy obiektu,
- zakaz realizacji nowych lukarn,
- zakaz stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach,
- dopuszczenie ocieplenia wyłącznie od wewnątrz budynków posiadających na elewacji detale architektoniczne,
- dopuszczenie ocieplenia od zewnątrz dla pozostałych budynków, pod warunkiem zachowania lub przeniesienia historycznych form obramowań okiennych, gzymsów i detali elewacji,
- dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe,
- dopuszczenie adaptacji budynków gospodarczych na cele mieszkalne i usługowe, w tym turystyczne,
- dopuszczenie możliwości zamurowania części istniejących otworów okiennych w formie pozostawienia na jego miejscu tzw. świadków (blend),
- dopuszczenie realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych od strony zaplecza/ogrodu, w formie nawiązującej do historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- dopuszczenie możliwości rozbudowy obiektu, wyłącznie od strony zaplecza, przy zastosowaniu parametrów i wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych kwartałów, pod warunkiem nieprzekraczania wysokości budynku rozbudowywanego,
- dopuszczenie instalowania na połaciach dachowych paneli fotowoltaicznych przy zachowaniu ich osiowości względem układu elewacji,

3) w przypadku konieczności wyburzenia ze względu na zły stan techniczny (potwierdzony opinią techniczną), obiektu chronionego ustaleniami planu, ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji budowlanej z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Organu Ochrony Zabytków.

4. Na terenie objętym planem znajdują się następujące obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Ochrona widoczności walorów krajobrazowych i widokowych panoramy wsi od strony Jeziora Wicko, z zabudową harmonijnie wpisaną w ukształtowanie terenu wzgórza, wznoszącego się od brzegu jeziora i z dominantą krajobrazową w postaci bryły zabytkowego kościoła, zlokalizowanego na szczycie wzgórza. Teren objęty ochroną konserwatorską, zapewniającą ekspozycję obszarów z określonych kierunków widokowych. Strefa „E” – **ochrony ekspozycji** (zgodnie z rysunkiem planu) obejmuje strefę pomiędzy brzegiem Jeziora Wicko a ulicą Główną oraz pomiędzy granicą WPN a ulicą Portową, chroniona ustaleniami planu, dla której ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy zakłócającej wgląd na zabytkowy obiekt Neogotycki kościoła parafialny pw. MB Jasnogórskiej,
  - b) zakaz lokalizacji wolnostojących wież o konstrukcji kratowej i jakichkolwiek subdominant, za wyjątkiem znaków nawigacyjnych,
  - c) zagwarantowanie właściwej wizury miejscowości Lubin od strony Zalewu Szczecińskiego;
- 2) Obszar obejmujący historycznie ukształtowane formy pokrycia terenu, w szczególności krajobraz integralnie związany z zespołem zabytkowym lub obszary ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej – parki, aleje a także zieleni o wartościach przyrodniczych wraz z obiektami architektonicznymi, podlegające ochronie poprzez utrzymanie ukształtowania i ustalonych elementów oraz ograniczenie swobody przekształceń obszaru. Strefa „K” – **ochrony krajobrazu kulturowego** (zgodnie z rysunkiem planu) obejmuje:
  - a) teren dawnego cmentarza przykościelnego w Lubinie - założonego w ok. pocz. XIX w. (część działki 114, obręb Lubin) - zlokalizowanego, po płn. stronie od Neogotyckiego kościoła parafialnego pw. MB Jasnogórskiej (oznaczonego zgodnie z rysunkiem planu symbolem **ZC.2**), ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków,



b) dawnego cmentarza ewangelickiego przy ul. Dobrej w Lubinie oznaczone zgodnie z rysunkiem planu), ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków; dla obu terenów cmentarzy, ustala się:

a) zachowania i rewitalizacji historycznych kompozycji układów zieleni, w tym historycznie ukształtowanych alei,

b) zachowania kompozycji zieleni: rozplanowania i składu gatunkowego,

c) zachowania składu gatunkowego i rytmu alei,

d) w razie niezbędnych cięć sanitarnych - uzupełnienia tymi samymi gatunkami w tym samym powtarzalnym rytmie i odległościach jak w pierwotnym układzie,

e) zachowania i ochrony istniejących drzew, w tym w szczególności starodrzewu z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych; w przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu;

5. Dla obszarów zabytkowych objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych zgodnie z ust. 4 ustala się:

1) współdziałanie z właściwym Organem Ochrony Zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych mających wpływ na wygląd obszarów chronionych ustaleniami planu;

2) nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej, oraz architektonicznych form zabudowy występujących w obrębie miejscowości, zgodnie z ust. 4, pkt.1;

3) przy budowie nowych obiektów lub remontach zabudowy dawnej, ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów i elewacjach, takich jak: cegła, dachówka zakładkowa.

6. Na terenie objętym planem znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W.I., W.II. i W.III., dla których ustala się:

a) Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy W.I. pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej (Lubin, stan. 1, AZP 21-04/1, funkcja G, datowanego na WS - IX-XIIIw., Nr rej. 628, Decyzja: K.I.I.6801/12/69 z dnia 10.12.1969 r.), wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną obowiązuje:

- zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.), poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;

- zachowanie istniejącego układu topograficznego;

- obowiązek wystąpienia o szczegółowe wytyczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w przypadku podjęcia jakiegokolwiek działania na terenie objętym granicami strefy, a wynikającej ze sposobu użytkowania terenu.

b) Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy W.II. częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (Lubin, stan. 6, AZP 21-04/6, funkcja C, datowanego na WS), dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

- obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

c) Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy W.III. ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: a.Lubin, stan. 2, AZP 21-04/2, funkcja O,x, datowanego na WS, SR, b.Lubin, stan. 3, AZP 21-04/3, funkcja O,Ix, datowanego na WS, SR, c.Lubin, stan. 4, AZP 21-04/4, funkcja Ix, datowanego na WS, d.Lubin, stan. 5, AZP 21-04/5, funkcja O, datowanego na O polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych, ustala:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,

- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

7. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

#### **Rozdział 5.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. 1. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, stanowiących przestrzeń ogólnodostępne: tereny plaży nadmorskiej, w tym terenów komunikacji, obowiązują ustalenia opisane w § 12, w § 15 ust. 1 i § 29.

2. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną - terenów obsługi komunikacji, ustala się:

- 1) zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo, w tym wyznaczenie miejsc postojowych (z wyłączeniem terenów wchodzących w zakres pasa technicznego) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) realizację zejść na plażę, o ile będzie taka możliwość, przy zagwarantowaniu bezkolizyjnego korzystania osobom niesprawnym.

#### **Rozdział 6.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w § 6 ust. 1 - ust.3 oraz w § 7.

2. Obszar objęty planem znajduje się częściowo (zgodnie z rysunkiem planu) w granicach pasa technicznego, który stanowi strefę wzajemnego oddziaływania morza i lądu; jest to obszar przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. W granicach pasa technicznego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, a wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne wymaga zgody odpowiednich organów na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Teren pasa technicznego jest obszarem przeznaczonym pod wykonywanie prac związanych z ochroną brzegu morskiego oraz lokalizację różnych form umocnień brzegowych, w tym budowli hydrotechnicznych i systemu zabezpieczeń wybrzeża przed erozją, urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem, infrastruktury technicznej, zjazdów technicznych i zejść na plażę oraz budowę ciągów komunikacyjnych dopuszczonych do realizacji zgodnie z ustaleniami planu.

4. W zakresie terenów wchodzących w granice pasa technicznego ustala się:

- a) realizację przedsięwzięć poprzez przyjęcie rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego,
- b) zminimalizowanie lub zaniechanie wycinki roślinności brzegowej, która stanowi naturalne zabezpieczenie brzegu,
- c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych i parkingowych,
- d) zakaz wprowadzania nawierzchni twardej, za wyjątkiem terenów **KX.1** i **KDW.13**.

5. Teren pasa technicznego, z tytułu zapisów ustawy Prawo wodne, jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz wymóg uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

6. W granicach pasa technicznego dopuszcza się realizację zabudowy hydrotechnicznej służącej ochronie brzegu po uzyskaniu zgód odpowiednich organów.

7. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia swobodnego spływu wód powodziowych;
- 2) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu do powierzchniowych wód publicznych w odległości co najmniej 1,5 m od linii brzegu;
- 3) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, składowania materiałów, zmiany ukształtowania powierzchni gruntu, sadzenia drzew i krzewów, oraz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudniać ochronę tych obszarów przed powodzią, za wyjątkiem inwestycji obejmujących budowę urządzeń wodnych i obiektów infrastruktury technicznej, na które należy uzyskać pozwolenie wodno-prawne;
- 4) zakaz lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;
- 5) zakaz, o którym mowa w ust. 5 pkt 3, nie dotyczy wykorzystywania gruzu, mas ziemnych oraz skalnych przy wykonywaniu robót związanych z utrzymywaniem lub regulacją wód, a także lokalizowania inwestycji gospodarki rybackiej.

8. Na terenie plaży ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem tymczasowych obiektów o charakterze sezonowym, niepołączonych trwale z gruntem, związanych z obsługą plaży, na zasadach określonych w § 15.

9. Części obszaru objętego planem (zgodnie z rysunkiem planu) znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych. Pas ochronny obejmuje obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego.

10. Dla obszaru opracowania planu wszelkie objekty, widoczne od strony morskich wód wewnętrznych, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł; oświetlenie planowanych obiektów oraz oświetlenie terenu nie może w żaden sposób utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego. Oświetlenia planowanych obiektów oraz ciągów komunikacyjnych widocznych od strony wody, powinny posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linie brzegu lub nabrzeża.

11. Dla obszaru opracowania planu dopuszcza się możliwość lokalizacji elementów oznakowania nawigacyjnego, w związku z koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa żeglugi.

12. Realizacja wszelkich przedsięwzięć nie może wpływać negatywnie na poprawną pracę oznakowania nawigacyjnego (nabieżnik Lubin - 2 stawy), w szczególności: znaki nawigacyjne nie mogą być przesłaniane od strony wody, zasilanie energetyczne znaków nawigacyjnych musi być zapewnione, nie można zakłócać synchronizacji znaków nawigacyjnych, za znakami nawigacyjnymi nie mogą znajdować się objekty o intensywnym oświetleniu powodującym ograniczenie zasięgu świecenia świateł nawigacyjnych, powinna być zapewniona możliwość dokonywania przecinek roślinności przesłaniających znaki nawigacyjne, a także możliwość dostępu do znaków nawigacyjnych odpowiednich służb technicznych. Ponadto planowane zagospodarowanie, w granicach obszaru planu, nie może mieć negatywnego wpływu na prawidłowe funkcjonowanie toru żeglugowego zlokalizowanego na akwenu sąsiadującym z obszarem planu.

13. Dla nabieżnika Lubin - 2 stawy ustala się strefę ochrony wizury, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej oraz nasadzeń roślinności wysokiej.

14. Na obszarze objętym planem występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, do których należą obszary w granicach chronionych siedlisk przyrodniczych: "*Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" o kodzie 1230 oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu.

15. Obszar planu w części - zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowany jest w granicach portu morskiego w Lubinie, dla której obowiązują przepisy odrębne.

16. Przed realizacją planowanej inwestycji, o której mowa w Dziale III, przepisach szczegółowych, w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, zgodnych z wskazanym przeznaczeniem terenu, ustala się:

- 1) nakaz ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, dostosowanych formą i zakresem niezbędnych badań do właściwej kategorii geotechnicznej;

- 2) nakaz opracowania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej (w miejscach przewidywanych wykopów), dokumentującej poziomy wodonośne w poszczególnych warstwach geologicznych;
- 3) nakaz uwzględnienia przy sporządzeniu projektu budowlanego lub architektonicznego wytycznych ustaleń geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz wniosków wynikających z opracowanej dokumentacji geologiczno – inżynierskiej;
- 4) nakaz zastosowania technologii w pełni zabezpieczającej jakość wód podziemnych.

17. W zagospodarowaniu terenów położonych w tzw. strefie sanitarnej cmentarza (określonej informacyjnie na rysunku planu), należy uwzględnić zakazy, nakazy i dopuszczenia, wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315) - dalej zwanego rozporządzeniem w sprawie cmentarzy, w zakresie możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej w granicach od 50 do 150 m odległości od czynnego cmentarza, w tym w zakresie podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody.

18. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze.

19. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

20. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 oraz jego strefy ochronnej.

21. 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”.

22. 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, za wyjątkiem ujęć zlokalizowanych w strefie do 150 m od granicy terenu czynnego cmentarza.

## **Rozdział 7.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 10. 1. Obszar planu nie obejmuje terenów będących w użytkowaniu Sił Zbrojnych RP, ani z nimi nie koliduje.

2. Zakaz realizacji obiektów rekreacji indywidualnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, a także: barakowozów, domków typu holenderskiego oraz innych obiektów o podobnej funkcji i formie architektonicznej.

## **Rozdział 8.**

### **Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów, a także nie określa granic obszarów przeprowadzenia procedury scalenia i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, i/lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych.

3. Dopuszcza się przeprowadzenie wtórnego podziału działek zgodnie z liniami pokazanymi na rysunku planu.

4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, niż podane na rysunku planu z zachowaniem parametrów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych.

5. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w celu:

- 1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;
- 2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

6. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych.

#### **Rozdział 9.**

#### **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 12. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDZ** i **KDD**, dla których ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania urządzonej zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 13.

2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:

a) podział na następujące klasy dróg:

- drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
- drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
- piesze i pieszojezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**,
- tereny komunikacji samochodowej (parkingi), oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**.

b) podział na następujące kategorie dróg: drogi publiczne i drogi wewnętrzne.

3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się następujące warunki dla nowych oraz dla części rozbudowywanych i nadbudowywanych poszczególnych obiektów:

- 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
  - a) 2 stanowiska, na każdej z działek w budownictwie jednorodzinym wolnostojącym,
  - b) 1 stanowisko, na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej,
  - c) 1 stanowisko, na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
  - d) 1 stanowisko na każde 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych,
  - e) 2 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,
  - f) 1 stanowisko na każde 5 miejsc noclegowych w obiektach świadczących usługi turystyczne,
  - g) 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i administracji,
  - h) dla obiektów sportu i rekreacji 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu kubaturowego,
  - i) 1 stanowisko na każdym 3 zatrudnionych na terenach TP;
- 2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wyżej wymienionych warunków;
- 3) w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków w garażu i/lub na powierzchni terenu;
- 4) na pozostałych terenach elementarnych dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków na powierzchni terenu, w kondygnacji podziemnej, parterowej lub częściowo przykrytej zielenią lub tarasem, a także na płycie stropowej garażu podziemnego;
- 5) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby stanowisk postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,

- d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
  - e) 4% ogólnej liczby miejsc realizowanych w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych;
  - 6) realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż dróg zbiorczych i dojazdowych, z wyłączeniem obszarów znajdujących się w granicach pasa technicznego, tj. wzdłuż drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW.13**.
4. W zakresie dróg rowerowych ustala się: dopuszczenie ruchu rowerowego w drogach dojazdowych i wewnętrznych.

#### **Rozdział 10.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 13. 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody zlokalizowanego na terenie IT.1 oraz z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody zlokalizowanego poza granicami planu;
- 2) nakazuje się doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej dn 300 mm w ulicy Głównej w układzie pierścieniowym poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
- 3) prowadzenie przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej;
- 4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach oraz przełożenia odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie prowadzenia sieci wodociągowej przez inne tereny elementarne;
- 6) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;
- 7) uwzględnienie i realizacja nowych studni publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi - poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym - dla potrzeb zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych;
- 8) 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.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IT.1 - IT.5;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci, bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem IT.1 - IT.5;
- 4) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla splywu grawitacyjnego;
- 5) dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez inne tereny elementarne;
- 7) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków na terenie infrastruktury technicznej oznaczonym symbolem IT.1 - IT.5 oraz przy północnym krańcu ulicy Geodezyjnej w granicach użytku gruntowego RVI działki nr 128/5, obręb Lubin.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) możliwość odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej, poprzez osadniki;
- 2) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg. W przypadku braku takiej możliwości dopuszczenie lokalizacji sieci kanalizacji deszczowej na terenach przeznaczonych na cele publiczne, nie będących terenami komunikacji;
- 3) dopuszczenie rozproszania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 4) zakaz wprowadzania wód opadowych z terenów utwardzonych i dachów budynków do studni chłonnych oraz do zbiorników rozsączających (chłonnych) lub odprowadzania bezpośrednio na teren własny, na terenach położonych w pasie technicznym i w jego bezpośrednim sąsiedztwie będącym w granicach pasa ochronnego, tj. na obszarze pomiędzy granicą pasa technicznego a wyznaczoną linią zabudowy na terenach sąsiadujących;
- 5) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej i retencyjnej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 200 mm;
- 6) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych niewymagających oczyszczenia do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
- 7) dopuszczenie realizacji instalacji z wykorzystaniem tzw. wody szarej;
- 8) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach przez przełożenie odcinków sieci (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 9) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 10) na obszarach, gdzie nie występuje sieć kanalizacji deszczowej do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie i neutralizację wód opadowych z terenów dróg oraz parkingów, placów i powierzchni utwardzonych, z terenów ciągów pieszo – jezdnych i pieszych oraz z terenów o funkcjach usługowych poprzez zastosowanie właściwych urządzeń podczyszczających w zależności od ładunku zanieczyszczeń do indywidualnych systemów chłonnych.

4. W zakresie budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);
- 2) dopuszczenie wykorzystania gazu przewodowego oprócz celów bytowych i grzewczych, do celów technologicznych;
- 3) dopuszczenie zasilania obszaru objętego planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowym;
- 4) prowadzenie sieci gazowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 25 mm;
- 5) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez inne tereny elementarne;
- 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu oraz likwidacji sieci gazowej;
- 7) zachowanie strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło, w oparciu o istniejące oraz realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) zastosowanie urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;

3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne itp.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie SN 15 kV;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, dla wydzielonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem IT oraz dla istniejących stacji nastupowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej;
- 4) zasilanie terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
- 5) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
- 6) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne do docelowego skablowania;
- 7) zakaz lokalizacji/realizacji zabudowy przeznaczonej na stały i czasowy pobyt ludzi, w granicach strefy oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV;
- 8) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;
- 9) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez inne tereny elementarne;
- 10) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 11) zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym na trasie istniejących linii kablowych SN 15 kV i 0,4 kV;
- 12) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii drogi i wymaganego natężenia oświetlenia, a także stosowanie opraw ograniczających powstawanie tzw. zanieczyszczenia światłem;
- 13) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego terenu elementarnego, w sposób zapewniający całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych;
- 14) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako:
  - a) wolnostojące małogabarytowe, dla których dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej,
  - b) wbudowane w bryłę budynku;
- 15) dopuszcza się wymianę istniejących stacji na stacje kontenerowe, zlokalizowane na wydzielonych działkach oznaczonych na rysunku planu symbolem IT;
- 16) dopuszczenie stosowania ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków lub wolnostojących;
- 17) zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:

- 1) realizację sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych rozwiązań;
- 2) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;
- 3) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez inne tereny elementarne;
- 4) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej, teleinformatycznej i radiofonii, w tym lokalizację masztów i anten na potrzeby łączności i przesyłu danych poza strefą E ochrony ekspozycji;



- 6) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 7) planowana inwestycja nie powinna powodować kolizji z istniejącym zagospodarowaniem terenu (zabudową i infrastrukturą techniczną);
- 8) ewentualne przełożenie elementów istniejącej infrastruktury lub skrzyżowania z nią należy uzgodnić z jej właścicielem.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
- 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

#### **Rozdział 11.**

##### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

§ 14. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

2. W czasie realizacji inwestycji dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, dla potrzeb realizacji budowy.

3. Ustala się zakaz posadowienia obiektów tymczasowych innych niż wymienione w ust.2.

#### **DZIAŁ III.**

##### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 12.**

##### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady łączenia i podziału nieruchomości.**

§ 15. 1. Dla terenu plaży, oznaczonego na rysunku planu symbolem PŻ.1 o powierzchni 1227 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod terenem plaży,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: pod lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą plaży, tj:
  - a) przebieralni, natrysków i innych związanych z obsługą wypoczynku,
  - b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) miejsc do stacjonowania motorowego sprzętu wodnego,
  - d) obiektów związanych z ratownictwem plażowym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymuje się użytkowy, rekreacyjno-wypoczynkowy charakter plaży z możliwością lokalizacji budowli hydrotechnicznych, umocnień biotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa technicznego,
  - b) zakaz zmiany ukształtowania terenu (obniżenia skarpy),
  - c) zakaz usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, w tym wycinki trzcinowisk,
  - d) zakaz zabudowy trwałej niezwiązanej z ochroną brzegu z wyjątkiem zejść i zjazdów na plażę,
  - e) dopuszcza się ułożenie drewnianych lub drewnopodobnych tarasów o powierzchni do 50m<sup>2</sup> każdy oraz pomostów łączących się z zejściami na plażę.

- 4) pozostałe warunki zabudowy:
    - a) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - b) nakaz pełnej rozbiórki obiektów tymczasowych, o których mowa pkt.2 lit. b, najpóźniej do 30 września każdego roku;
  - 5) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych,
  - 6) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów znajdujących się w:
    - a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
    - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
  - 7) zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
    - a) teren **PŻ.1** położone jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 7,
    - b) dla terenu **PŻ.1**, położonego w granicach pasa technicznego, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 2-6;
  - 8) wymogi komunikacyjne: dostęp do terenu **PŻ.1** z terenu **UT.1** oraz drogi wewnętrznej **KDW.1**, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) nie dopuszcza się prowadzenia stałych przyłączy na plażę. Tymczasowe przyłącza na plażę powinny być poprowadzone tzw. "korytarzami technicznymi" w liniach rozgraniczających dojścia na plażę i zejścia/zjazd na plażę, z wykluczeniem realizacji przyłączy technicznych podwieszonych,
    - b) przyłącza techniczne do obiektów tymczasowych powinny mieć charakter tymczasowy i sezonowy, z obowiązkiem demontażu przed okresem jesienno- wiosennych sztormów od 1 maja do 30 września, włączając ten okres montaż i demontaż wszelkich przyłączy,
    - c) nie dopuszcza się lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości. Ścieki powinny być odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji.
2. Dla terenu plaż, oznaczonego na rysunku planu symbolem **PŻ.2** o powierzchni 640 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod tereny plaży,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: pod lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą plaży, tj:
    - a) przebieralni, natrysków i innych związanych z obsługą wypoczynku,
    - b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
    - c) miejsc do stacjonowania motorowego sprzętu wodnego,
    - d) obiektów związanych z ratownictwem płażowym;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się użytkowy, rekreacyjno-wypoczynkowy charakter plaży z możliwością lokalizacji budowli hydrotechnicznych, umocnień biotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa technicznego,
    - b) zakaz zmiany ukształtowania terenu (obniżenia skarpy), w granicach pasa technicznego,
    - c) zakaz usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, w tym wycinki trzciniowisk
    - d) zakaz zabudowy trwałej niezwiązanej z ochroną brzegu z wyjątkiem zejść i zjazdów na plażę,
    - e) dopuszcza się ułożenie drewnianych lub drewnopodobnych tarasów o powierzchni do 50m<sup>2</sup> każdy oraz pomostów łączących się z zejściami na plażę.

- 4) pozostałe warunki zabudowy:
    - a) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - b) nakaz pełnej rozbiórki obiektów tymczasowych, o których mowa pkt.2 lit. b, najpóźniej do 30 września każdego roku;
  - 5) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych,
  - 6) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów znajdujących się w:
    - a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
    - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
  - 7) zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
    - a) teren **PŻ.2** położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 7,
    - b) dla terenu **PŻ.2**, położonego w granicach pasa technicznego, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 2-6;
  - 8) wymogi komunikacyjne: dostęp do terenu: **PŻ.2** z terenu **KX.1** i **KDW.4**, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) nie dopuszcza się prowadzenia stałych przyłączy na plażę. Tymczasowe przyłącza na plażę powinny być poprowadzone tzw. "korytarzami technicznymi" w liniach rozgraniczających dojścia na plażę i zejścia/zjazd na plażę, z wykluczeniem realizacji przyłączy technicznych podwieszonych,
    - b) przyłącza techniczne do obiektów tymczasowych powinny mieć charakter tymczasowy i sezonowy, z obowiązkiem demontażu przed okresem jesienno- wiosennych sztormów od 1 maja do 30 września, włączając ten okres montaż i demontaż wszelkich przyłączy,
    - c) nie dopuszcza się lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości. Ścieki powinny być odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji.
3. Dla terenu plaż, oznaczonego na rysunku planu symbolem **PŻ.3** o powierzchni 517 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod tereny plaży,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: pod lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą plaży, tj:
    - a) przebierałni, natrysków i innych związanych z obsługą wypoczynku,
    - b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
    - c) miejsc do stacjonowania motorowego sprzętu wodnego,
    - d) obiektów związanych z ratownictwem plażowym;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) utrzymuje się użytkowy, rekreacyjno-wypoczynkowy charakter plaży z możliwością lokalizacji budowli hydrotechnicznych, umocnień biotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa technicznego,
    - b) zakaz zmiany ukształtowania terenu (obniżenia skarpy),
    - c) zakaz usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, w tym wycinki trzcinowisk,
    - d) zakaz zabudowy trwałej niezwiązanej z ochroną brzegu z wyjątkiem zejść i zjazdów na plażę,
    - e) dopuszcza się ułożenie drewnianych lub drewnopodobnych tarasów o powierzchni do 50m<sup>2</sup> każdy oraz pomostów łączących się z zejściami na plażę.
  - 4) pozostałe warunki zabudowy:

- a) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) nakaz pełnej rozbiórki obiektów tymczasowych, o których mowa pkt.2 lit. b, najpóźniej do 30 września każdego roku;
- 5) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych,
- 6) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
- 7) zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) teren PŻ.3 położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 7,
  - b) dla terenu PŻ.3, położonego w granicach pasa technicznego, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 2-6;
- 8) wymogi komunikacyjne: dostęp do terenu: PŻ.3 z terenu drogi wewnętrznej KDW.3, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) nie dopuszcza się prowadzenia stałych przyłączy na plażę. Tymczasowe przyłącza na plażę powinny być poprowadzone tzw. "korytarzami technicznymi" w liniach rozgraniczających dojścia na plażę i zejścia/zjazdy na plażę, z wykluczeniem realizacji przyłączy technicznych podwieszonych,
  - b) przyłącza techniczne do obiektów tymczasowych powinny mieć charakter tymczasowy i sezonowy, z obowiązkiem demontażu przed okresem jesienno- wiosennych sztormów od 1 maja do 30 września, włączając ten okres montaż i demontaż wszelkich przyłączy,
  - c) nie dopuszcza się lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości. Ścieki powinny być odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji.
- § 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.1a o powierzchni 962 m<sup>2</sup> oraz MN/U.1b o powierzchni 1164 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - b) usługi ogólne,
    - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
    - d) usługi zdrowia,
    - e) gastronomia;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

- e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,
  - e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: ustala się istniejący podział działek,
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren MN/U.1a i MN/U.1b, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna dla terenu MNU.1a z terenu KDW.5, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obsługa komunikacyjna dla terenu MNU.1b z terenu KDW.5 i KDZ.2, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.2 o powierzchni 13210 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowy mieszkaniowa - jednorodzinna, wolnostojąca,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
  - b) usługi ogólne,
  - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
  - d) usługi zdrowia,
  - e) gastronomia;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
  - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,
  - e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

- b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren MN/U.2 położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9,
- 12) wymogi komunikacyjne:
- obsługa komunikacyjna z terenu KDD.2 i KDZ.2, zgodnie z rysunkiem planu,
  - konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.3 o powierzchni 2140 m<sup>2</sup>, ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
  - przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - usługi ogólne,
    - usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
    - usługi zdrowia,
    - gastronomia;
  - zasady zagospodarowania terenu:
    - zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
    - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
    - powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,
  - warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
    - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,
  - warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) ustala się istniejący podział działek,
  - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
  - c) w strefie E ochrony ekspozycji:, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4,
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren MN/U.3, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9,
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu KDD.2 i KDW.8, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.4 o powierzchni 12197 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - b) usługi ogólne,
    - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
    - d) usługi zdrowia,
    - e) gastronomia;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:



- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1200 m<sup>2</sup>;
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
  - c) w strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4,
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla terenu MN/U.4, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 15 m od granicy pasa technicznego,

b) teren MN/U.4 położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;

12) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z terenu KDW.7 i KDD.2, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;

13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.5 o powierzchni 7731 m<sup>2</sup>, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
- b) usługi ogólne,
- c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
- d) usługi zdrowia,
- e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
- e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
- b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
- c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
- b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
- c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
- b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) w strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren od MN/U.5 położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.8** i **KDD.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.6 o powierzchni 16251 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - b) usługi ogólne,
    - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
    - d) usługi zdrowia,
    - e) gastronomia;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
  - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenów, dla których ustala się następujące minimalne wielkości działek,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,
  - e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
  - a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) w strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4,
  - d) dla strefy W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 7;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla terenu MN/U.6, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 15 m od granicy pasa technicznego,
  - b) teren MN/U.6 położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenu KDW.8 i KX.3, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.7 o powierzchni 28820 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
  - b) usługi ogólne,
  - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
  - d) usługi zdrowia,
  - e) gastronomia;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
  - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenów, dla których ustala się następujące minimalne wielkości działek,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

- c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się  $90^{\circ} \pm 10^{\circ}$ ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) w strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren od MN/U.7 położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.8**, **KDW.9**, **KDD.3** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.7a** o powierzchni 1410 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - b) usługi ogólne,
    - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
    - d) usługi zdrowia,
    - e) gastronomia;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
    - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
    - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
    - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m<sup>2</sup>
- a) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) w strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren od MN/U.7a położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu KDW.8 zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.8 o powierzchni 10567 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - b) usługi ogólne,
    - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
    - d) usługi zdrowia,
    - e) gastronomia;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 900 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) w strefie E ochrony ekspozycji należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren MN/U.8 położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:



- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.9, KDD.3 i KDW.10**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.8a** o powierzchni 1206 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
  - b) usługi ogólne,
  - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
  - d) usługi zdrowia,
  - e) gastronomia;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
  - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
- c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
- d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
- b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
- c) w strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren MN/U.8a położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;

12) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z terenu KDW.8, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;

13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.9 o powierzchni 26700 m<sup>2</sup>, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
- b) usługi ogólne,
- c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
- d) usługi zdrowia,
- e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
- e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

- b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
  - c) w strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla terenu MN/U.9 położonego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 15 m od granicy pasa technicznego,
  - b) teren MN/U.9 położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KX.3, KDW.10, KDW.11 i KDD.3**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.10 o powierzchni 10090 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - b) usługi ogólne,

- c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
  - d) usługi zdrowia,
  - e) gastronomia;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,

- c) w strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren MN/U.10 położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- obsługa komunikacyjna z terenu KDW.11 i KDD.3, zgodnie z rysunkiem planu,
  - konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.11 o powierzchni 6439 m<sup>2</sup>, ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: zabudowy mieszkaniowa - jednorodzinna, wolnostojąca,
  - przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - usługi ogólne,
    - usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
    - usługi zdrowia,
    - gastronomia;
  - zasady zagospodarowania terenu:
    - zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
    - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
    - powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,
  - warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
    - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,
  - warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
    - dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
    - dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
    - układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
    - kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
  - warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,

- b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
  - c) w strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren MN/U.11 położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.12, KDD.3**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.12 o powierzchni 25720 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowy mieszkaniowa - jednorodzinna, wolnostojąca,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - b) usługi ogólne,
    - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
    - d) usługi zdrowia,
    - e) gastronomia;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
    - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
    - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
    - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
    - b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
    - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
  - 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
    - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
  - 8) pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
    - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10°,
    - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,
    - e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek;
  - 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
    - a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
    - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019, na którym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
    - c) w strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;
  - 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren MN/U.12 położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9,
  - 12) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z terenu KDW.12, KDD.3, KDD.6 i KDZ.2, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
  - 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.13 o powierzchni 5339 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
  - b) usługi ogólne,
  - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
  - d) usługi zdrowia,
  - e) gastronomia;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 8,2 m. n.p.t.;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
  - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,
  - e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek;



- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
  - c) w strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) teren MN/U.13 położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9,

12) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDD.6**, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;

13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.14 o powierzchni 12270 m<sup>2</sup>, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
- b) usługi ogólne,
- c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
- d) usługi zdrowia,
- e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
- e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
- b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
- c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

- b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,
  - e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019, na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) w strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4,
  - d) dla strefy W.I pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - na terenie MN/U.14, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 7,
  - e) dla strefy W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - na terenie MN/U.14, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 7;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren MN/U.14 położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9,
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu KDD.6, KDZ.2 i KX.4, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.15 o powierzchni 9290 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - b) usługi ogólne,
    - c) usługi dydaktyczno-muzealne dla działki nr 111/2,
    - d) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
    - e) usługi zdrowia,

- f) gastronomia;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 8,2 m. n.p.t.,
  - c) w przypadku realizacji usług dydaktyczno-muzealnych dla działki nr 111/2 dopuszcza się wysokość do 9,5 m n.p.t dla obiektu wiatraka,
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;

11) , wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.14** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;

12) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.16 o powierzchni 28150 m<sup>2</sup>, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,2 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 900 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
- c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
- d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego:

- a) dla terenów i budynków znajdujących się w Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
- b) dla terenów i budynków znajdujących się w Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019, na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
- c) dla budynków o walorach zabytkowych - na terenie MN/U.16, zgodnie z rysunkiem planu; należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7;

11) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z terenu KDW.14 i KDD.4, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;

12) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.17 o powierzchni 1424 m<sup>2</sup>, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
- b) usługi ogólne,
- c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
- d) usługi zdrowia,
- e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
- e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.,
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
  - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
  - a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
- 11) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.14** i **KDW.15**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 12) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

20. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.18 o powierzchni 7444 m<sup>2</sup>, ustala się:

  - 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - b) usługi ogólne,
    - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
    - d) usługi zdrowia,

- e) gastronomia;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,

- c) w strefie od 50 m do 150 m od granicy terenu cmentarza, przed realizacją zabudowy mieszkaniowej lub funkcji gastronomicznej, nakazuje się realizację uzbrojenia terenów w sieć wodociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.14, KDW.15, KDW.16 i KDD.5**, zgodnie z rysunkiem planu,  
b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;

12) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

21. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.19 o powierzchni 2431 m<sup>2</sup>, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,  
b) usługi ogólne,  
c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,  
d) usługi zdrowia,  
e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,  
b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,  
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,  
d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,  
e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,  
b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,  
b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,  
c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,  
b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,  
c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,



- b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenów, dla których ustala się następujące minimalne wielkości działek;
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) strefie od 50 m do 150 m od granicy terenu cmentarza, przed realizacją zabudowy mieszkaniowej lub funkcji gastronomicznej, nakazuje się realizację uzbrojenia terenów w sieć wodociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.16** i **KDD.5**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 12) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
22. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.20 o powierzchni 2474 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - b) usługi ogólne,
    - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
    - d) usługi zdrowia,
    - e) gastronomia;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,

- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t,
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
  - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
  - a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wołin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
- 11) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenu **KX.5, KDD.5 i KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 12) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

23. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.21 o powierzchni 43370m<sup>2</sup>, ustala się:

  - 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - b) usługi ogólne,

- c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
  - d) usługi zdrowia,
  - e) gastronomia;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,
  - e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,

- b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) granicach stanowiska chronionych gatunków fauny (pokrzewka jarzębata), zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 4,
  - d) strefie od 50 m do 150 m od granicy terenu cmentarza, przed realizacją zabudowy mieszkaniowej lub funkcji gastronomicznej, nakazuje się realizację uzbrojenia terenów w sieć wodociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren MN/U.21, położony jest częściowo w granicach strefy sanitarnej 50 m od granic czynnego cmentarza, w której obowiązuje zakaz realizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności,
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KX.5, KX.6, KDD.5, KDW.17 i KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
24. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.22 o powierzchni 4081 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - b) usługi ogólne,
    - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
    - d) usługi zdrowia,
    - e) gastronomia;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
    - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
    - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
    - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) strefie od 50 m do 150 m od granicy terenu cmentarza, przed realizacją zabudowy mieszkaniowej lub funkcji gastronomicznej, nakazuje się realizację uzbrojenia terenów w sieć wodociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) teren MN/U.22, położony jest częściowo w granicach strefy sanitarnej 50 m od granic czynnego cmentarza, w której obowiązuje zakaz realizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności,
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu KDW.17 i KDZ.2, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
25. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.23 o powierzchni 1506 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - b) usługi ogólne,
    - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
    - d) usługi zdrowia,
    - e) gastronomia;

- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) strefie od 50 m do 150 m od granicy terenu cmentarza, przed realizacją zabudowy mieszkaniowej lub funkcji gastronomicznej, nakazuje się realizację uzbrojenia terenów w sieć wodociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.18, KDW.19 i KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;

12) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

26. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.24** o powierzchni 937 m<sup>2</sup>, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
- b) usługi ogólne,
- c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
- d) usługi zdrowia,
- e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
- e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
- b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
- c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
- b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
- c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
- b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

- b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
- 11) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.19** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 12) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
27. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.25 o powierzchni 5885 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - b) usługi ogólne,
    - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
    - d) usługi zdrowia,
    - e) gastronomia;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
    - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
    - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
    - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;



- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połączonych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - obszarze na którym znajduje się pomnik przyrody oznaczony symbolem P36, dla którego obowiązują wymogi zawarte w § 6 ust. 3,
  - strefie E ochrony ekspozycji: należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4,
  - dla strefy W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - na terenie MN/U.25, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 7;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren MN/U.25 położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- obsługa komunikacyjna z terenu KX.8 i KDZ.2, zgodnie z rysunkiem planu,
  - konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
28. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.26 o powierzchni 32850 m<sup>2</sup>, ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
  - przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - usługi ogólne,
    - usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,

- d) usługi zdrowia,
  - e) gastronomia;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,
  - e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019, na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,

- c) strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- teren MN/U.26, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9,
  - teren MN/U.26, położony jest częściowo w granicach strefy ochrony wizury nabieżnika Lubin, w granicach której, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 12 i ust. 13;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- obsługa komunikacyjna z terenu KX.8, KDW.20, KDW.21 i KDZ.2, zgodnie z rysunkiem planu,
  - konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
29. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.27 o powierzchni 60380 m<sup>2</sup>, ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
  - przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - usługi ogólne,
    - usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
    - usługi zdrowia,
    - gastronomia;
  - zasady zagospodarowania terenu:
    - zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - od strony WPN ustala się zakaz wysunięcia poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
      - balkony, wykusze,
      - tarasy,
    - powierzchnia zabudowy: nie większa niż 10% powierzchni działki,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,2,
    - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
    - powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
  - warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
    - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - wysokość budynku do 8,2 m n.p.t,
  - warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
    - dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
    - dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
    - układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

- b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>;
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,
  - e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów do działek na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) granicach stanowiska chronionych gatunków fauny (gniewosz plamisty), zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 4,
  - d) strefie E ochrony ekspozycji: w części terenu MN/U.27, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4,
  - e) strefie W.II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - na terenie MN/U.27, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 7,
  - f) strefie od 50 m do 150 m od granicy terenu cmentarza, przed realizacją zabudowy mieszkaniowej lub funkcji gastronomicznej, nakazuje się realizację uzbrojenia terenów w sieć wodociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla terenu MN/U.27 położonego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 20 m od granicy pasa technicznego, oraz w odległości 12 m na działce nr 80, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) teren MN/U.27, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9,
  - c) teren MN/U.27, położony jest częściowo w granicach strefy ochrony wizury nabieżnika Lubin, w granicach której, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 12 i ust. 13;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu KDW.21 i KDZ.2, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się zagwarantowanie dojazdu dla służb Urzędu Morskiego, do znaku nawigacyjnego położonego na terenie IT.6, poprzez działkę nr 81/1, na zasadach zgodnych z ustanowioną służebnością gruntową,

- c) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3; warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

30. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.28 o powierzchni 15690m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
  - b) usługi ogólne,
  - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
  - d) usługi zdrowia,
  - e) gastronomia;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) od strony WPN ustala się zakaz wysunięcia poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
    - balkony, wykusze,
    - tarasy,
  - c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 25% powierzchni działki, w przypadku zabudowy,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,5,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
  - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

- b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,
  - e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) strefie E ochrony ekspozycji: w części terenu MN/U.28, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4,
  - d) dla strefy W.II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - na terenie MN/U.28, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 7,
  - e) dla budynków o walorach zabytkowych - na terenie MN/U.28, zgodnie z rysunkiem planu; należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla terenu MN/U.28 położonego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 20 m od granicy pasa technicznego, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) teren MN/U.28, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu KDZ.2, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
- § 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem M.1 o powierzchni 8376 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: wolnostojąca istniejąca zabudowa mieszkaniowa, pod zabudowę zamieszkania zbiorowego, usługi turystyczne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,
    - b) usługi ogólne,
    - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,
    - d) usługi zdrowia, administracji,
    - e) gastronomia;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
- e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 40%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
- b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
- c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
- b) dopuszcza się dachy płaskie,
- c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
- d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,
- e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
- b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) utrzymuje się istniejący podział działek,
- b) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup>,
- c) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 30 m,
- d) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
- e) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa:
- a) dla terenów i budynków znajdujących się w Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
- b) dla terenów i budynków znajdujących się w Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
- c) dla budynków o walorach zabytkowych - na terenie M.1, zgodnie z rysunkiem planu; należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7;

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: tereny, położone są w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9,

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.1** i **KDZ.1**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;

13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **M.2** o powierzchni 2111 m<sup>2</sup>, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wolnostojąca istniejąca zabudowa mieszkaniowa, pod zabudowę zamieszkania zbiorowego, usługi turystyczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi ogólne,

b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,

c) usługi zdrowia, administracji, kultury,

d) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 40%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;



- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) utrzymuje się istniejący podział działek,
  - b) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - e) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego:
- a) dla terenów i budynków znajdujących się w Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) dla terenów i budynków znajdujących się w Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) dla budynku o walorach zabytkowych - na terenie M.2, zgodnie z rysunkiem planu; należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: tereny, położone są w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9,
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.5** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **M.3** o powierzchni 2591 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: wolnostojąca istniejąca zabudowa mieszkaniowa, pod zabudowę zamieszkania zbiorowego, usługi turystyczne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi ogólne,
    - b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,
    - c) usługi zdrowia, administracji,
    - d) gastronomia;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 40%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,

- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,
  - e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) utrzymuje się istniejący podział działek,
  - b) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 15 m,
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - e) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: tereny, położone są w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.6** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem **UT.1** o powierzchni 30790 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 200 m<sup>2</sup>, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, a także z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów i pól namiotowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi ogólne,
  - b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 150 m<sup>2</sup>,
  - c) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,
  - d) usługi sportu i rekreacji,
  - e) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
  - f) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) od strony terenu elementarnego **M.1** ustala się zakaz wysunięcia poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
    - balkony, wykusze,
    - tarasy,
  - c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
  - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 50°,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

- e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 30 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,
  - e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów do działek;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla terenu **UT.1**, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego, obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 15 m od granicy pasa technicznego,
  - b) teren **UT.1**, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.1** i **KDZ.1**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
2. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem **UT.2a** o powierzchni 25384 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 200 m<sup>2</sup>, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, a także z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów i pól namiotowych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi ogólne,
    - b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,
    - c) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,
    - d) usługi sportu i rekreacji,
    - e) usługi administracji,
    - f) usługi kultury,
    - g) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,

- h) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,
  - e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 30 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,
  - e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek poprzez drogę **KDZ.2**;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenu **UT.2a**, położonego częściowo w granicach pasa technicznego:

- obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej, oraz w strefie 15 m od jego granicy,
- obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 2-6,

b) dla terenu **UT.2a**, położonego częściowo w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDZ.1** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;

13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

3. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem **UT.2b** o powierzchni 30532 m<sup>2</sup>, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 200 m<sup>2</sup>, zrealizowanego w jednym obiekcie, na cały teren **UT.2b**, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, a także z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów i pól namiotowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi ogólne,

b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,

c) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,

d) usługi sportu i rekreacji,

e) usługi administracji,

f) usługi kultury,

g) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,

h) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej,

i) dopuszcza się lokalizację usług związanych z obsługą turystyki wodnej (przechowywanie sprzętu pływającego);

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,4,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

- d) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,
  - e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej 1000-1200 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego, w tym nowowydzielanych dróg wewnętrznych, ustala się 90° +/- 10°,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,
  - e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek poprzez drogę **KDZ.2**;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla terenu **UT.2b**, położonego częściowo w granicach pasa technicznego:
    - obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej, oraz w strefie 15 m od jego granicy,
    - obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 2-6,
  - b) dla terenu **UT.2b**, położonego częściowo w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

3. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.3 o powierzchni 14760 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 150 m<sup>2</sup>, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, a także z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, z wyłączeniem: kempingów, domków holenderskich i pól namiotowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi ogólne,
  - b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,
  - c) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,
  - d) usługi sportu i rekreacji,
  - e) usługi administracji,
  - f) usługi kultury,
  - g) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
  - h) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
  - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,
  - e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:



- a) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,
  - e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla terenu UT.3, położonego częściowo w granicach pasa technicznego:
    - obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej, oraz w strefie 10 m od jego granicy,
    - obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 2-6;
  - b) teren UT.3, położony jest częściowo w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu KDW.3, KDW.4 i KDD.1, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
4. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.4 o powierzchni 3432 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 100 m<sup>2</sup>, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów, domków holenderskich i pól namiotowych;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: wysokość budynków do 9,5 m. n.p.t.;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
    - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
    - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
    - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,
  - e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 42 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 7) pozostałe warunki zabudowy:
- a) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) utrzymuje się istniejący podział działek,
  - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego i ponownego podziału na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m<sup>2</sup>,
  - c) w przypadku połączenia działek w obrębie terenu elementarnego i ponownego podziału ustala się:
    - minimalną szerokość frontu działki 16 m,
    - kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla terenu UT.4, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego, obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 10 m od granicy pasa technicznego,
  - b) teren UT.4, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu KDW.4, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
5. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.5 o powierzchni 5408 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 150 m<sup>2</sup>, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym

terenie jest większa niż jeden, z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów, domków holenderskich i pól namiotowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,
- b) usługi sportu i rekreacji,
- c) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
- e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
- b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
- c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
- b) dopuszcza się dachy płaskie,
- c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
- d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,
- e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
- b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

- a) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
- b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
- c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
- d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30 "Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla terenu **UT.5**, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego, obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 10 m od granicy pasa technicznego,
  - b) teren **UT.5**, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9,
  - c) teren **UT.5** położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 7;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.3** i **KDW.4**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
6. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem **UT.6** o powierzchni 18760 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 200 m<sup>2</sup>, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, a także z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów i pól namiotowych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi ogólne,
    - b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,
    - c) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,
    - d) usługi sportu i rekreacji,
    - e) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
    - f) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i garażowej;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 40%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 40%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,
  - e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 25 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren UT.6, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9,
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu KDW.5, KDW.6, KDD.1 i KDZ.2, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
7. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.7 o powierzchni 3156 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 150 m<sup>2</sup>, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,
  - b) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,
  - c) usługi sportu i rekreacji,
  - d) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
  - e) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i garażowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 25% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,45,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 40%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) **do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,**
  - b) **wysokość budynku do 8,2 m. n.p.t,**
  - c) dla istniejących budynków, których parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także gabaryty i wysokość zabudowy przewyższają dopuszczalne w niniejszej Uchwale parametry i wskaźniki, dopuszcza się i zachowanie;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
- a) **dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,**
  - b) **dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,**
  - c) **układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;**
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 50°,
  - b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) utrzymuje się istniejący podział działek
  - b) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenów,
  - c) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - e) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren UT.7, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu KDZ.2, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
8. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.8 o powierzchni 2093 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 150 m<sup>2</sup>, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, z wyłączeniem kempingów, domków holenderskich i pól namiotowych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi sportu i rekreacji,
    - b) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 40%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 40%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
    - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
    - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
    - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
    - b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
    - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
- b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
- c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
- d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
- b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
- c) strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren UT.8, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;

12) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z terenu KDW.12, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;

13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

9. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.10 o powierzchni 3235 m<sup>2</sup>, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 150 m<sup>2</sup>, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów, domków holenderskich i pól namiotowych,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi ogólne,
- b) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,
- c) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,
- d) usługi sportu i rekreacji,
- e) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
- f) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- g) utrzymanie placówki opiekuńczo wychowawczej - dom dziecka, do czasu przeniesienia placówki do nowego obiektu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,



- b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) teren **UT.10**, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem US.1 o powierzchni 699 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, w tym: siłownia na wolnym powietrzu, plac zabaw i miejsce piknikowe wraz z zapleczem sanitarnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) **zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,**
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 10% powierzchni terenu elementarnego,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,2,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 80% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 8,5 m. n.p.t.;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
  - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w obiektach kubaturowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) utrzymuje się istniejący podział działek;
  - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 9) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
  - a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;
- 10) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren US.1, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9,
- 11) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.8** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 12) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

2. Dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem US.2 o powierzchni 2597 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, w tym: boiska sportowe i rekreacyjne, place zabaw i miejsca piknikowe wraz z zapleczem sanitarnym, świetlica, scena;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
  - b) sezonowe stanowiska postojowe;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) **zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,**
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni terenu elementarnego,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,75,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 8,5 m. n.p.t,
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
  - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w obiektach kubaturowych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) utrzymuje się istniejący podział działek;
  - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
  - a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) teren **US.2**, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9,

12) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDX.4** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,  
b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;

13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

3. Dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem **US.3** o powierzchni 17730 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, w tym: boiska sportowe i rekreacyjne, place zabaw i miejsca piknikowe z dopuszczeniem utrzymania istniejącej zabudowy oraz z wyłączeniem terenów wchodzących w zakres chronionych siedlisk przyrodniczych: "*Klifcy nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" o kodzie 1230, na których ustala się:

- a) utrzymanie istniejącej zieleni terenów otwartych,  
b) zakaz zmiany ukształtowania terenu,  
c) zakaz usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, w tym wycinki trzcinowisk;

2) przeznaczenie dopuszczalne w ramach istniejącej zabudowy:

- a) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,  
b) sezonowe stanowiska postojowe;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dla istniejących budynków, dopuszcza się i zachowanie istniejących, gabarytów, parametrów i wskaźników i kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,  
b) zakaz realizacji nowej zabudowy kubaturowej,  
c) zakaz zmiany ukształtowania terenu i usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, na obszarze skarpy klifu;

4) pozostałe warunki zabudowy:

- a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w obiektach kubaturowych,  
b) dopuszcza się realizację platform i pomostów widokowych;

5) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- a) utrzymuje się istniejący podział działek,  
b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

6) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30 "*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,  
b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,  
c) Obszarze siedlisk przyrodniczych: "*Klifcy nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" o kodzie 1230, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 2,  
d) w strefie **E** ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4,  
e) dla strefy **W.I** pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 7;

7) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) dla części terenu **US.3** położonej w granicach pasa technicznego:

- obowiązuje zakaz realizacji wszelkiej zabudowy oraz jakiegokolwiek ingerencji w ukształtowanie terenu, za wyjątkiem lokalizacji budowli hydrotechnicznych, umocnień biotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa technicznego,

- obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 2-6;

b) teren US.3, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;

8) wymogi komunikacyjne:

a) o obsługa komunikacyjna z terenu KX.4, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3; za wyjątkiem obszaru pasa technicznego i obszaru siedliska "Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku" o kodzie 1230;

9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

4. Dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem US.4 (wraz z wydzieleniem wewnętrznym US.4a) o powierzchni 2994 m<sup>2</sup>, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, kąpieliska, w tym zakaz zabudowy kubaturowej. Na terenach chronionych siedlisk przyrodniczych: "Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku" o kodzie 1230, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:

a) utrzymanie istniejącej zieleni terenów otwartych,

b) zakaz zmiany ukształtowania terenu,

c) zakaz usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, w tym wycinki trzcinowisk;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu i usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, na obszarze skarpy klifu,

b) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt.1 wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem US.4a;

3) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

4) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działek;

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

5) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,

c) Obszarze siedlisk przyrodniczych: "Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku" o kodzie 1230, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 2,

d) granicach stanowiska chronionych gatunków fauny (Głowienka), zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 4,

e) strefie E ochrony ekspozycji: dla terenów US, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;

6) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenu US.4, (wraz z wydzieleniem wewnętrznym US.4a) położonego w granicach pasa technicznego: obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 2-6,

- b) teren **US.4** (wraz z wydzieleniem wewnętrznym **US.4a**), położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 7,
- 7) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.13**, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy usług administracji, oznaczonych symbolem **UA** o powierzchni 2342 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod tereny usług administracji, z dopuszczeniem utrzymania istniejącej siedziby Straży Pożarnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) pod tereny usług kultury,
  - b) usług handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,
  - c) usługi ogólne,
  - d) usługi zdrowia,
  - e) gastronomia;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
  - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 50°,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,
  - e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 120 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:

- a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) utrzymuje się istniejący podział działek,
  - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
- 11) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.14** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 12) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
- § 21. 1. Dla terenu zabudowy usług kultury, oznaczonego symbolem **UK** o powierzchni 2342 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usług kultury – obiekty sakralne (kościół), cmentarz przykościelny (nieczynny), miejsce pamięci,
  - 2) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
    - a) w rejestrze zabytków, tj. Neogotycki kościół parafialny pw. MB Jasnogórskiej, wraz z otoczeniem, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-319 (decyzja nr DZ-4200/39/O/2007 z dnia 20.07.2007 r.) podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju i kompozycji elewacji historycznego układu wnętrza oraz materiałów, dla którego wszelkie inwestycje należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 7 oraz za pozwoleniem właściwego Organu Ochrony Zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - b) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
    - c) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
    - d) obszarze n a którym znajduje się pomnik przyrody oznaczony symbolem **P35**, dla którego obowiązują wymogi zawarte w § 6 ust. 3,
    - e) w strefie **K** ochrony krajobrazu kulturowego (zgodnie z rysunkiem planu) należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;
  - 3) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDD.5** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
  - 4) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
 

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem **U.1** o powierzchni 528 m<sup>2</sup>, ustala się:

    - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
    - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
      - a) usługi administracji,
      - b) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków;
    - 3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 100 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działek;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) strefie E ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4,
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren U.1, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDD.2** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
2. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U.2 o powierzchni 757 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługową, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi administracji,



- b) usługi związane z obsługą cmentarza (kwiaty, znicze, nagrobki);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
- a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,
  - e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 100 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;
- 8) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działek;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren U.2, położony jest, w granicach strefy sanitarnej 50 m od granic czynnego cmentarza, w której obowiązuje zakaz realizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.17** i **KX.6**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;

13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

§ 23. 1. Dla terenów zabudowy portowej, oznaczonego symbolem TP o powierzchni 18400 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi portowe i administracji, w tym: lokalizacja zabudowy i urządzeń związanych z funkcjonowaniem portu i przystani morskiej, w tym na potrzeby rybołówstwa, żeglugi, sportów wodnych, turystyki i innych związanych funkcjonalnie z akwenami morza terytorialnego i morskich wód wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi towarzyszące funkcji portu i przystani,
  - b) usługi handlu, w tym handlu hurtowego dla sprzedaży produktów rybołówstwa, o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
  - c) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
  - d) obiekty techniczne i administracyjne,
  - e) hale magazynowe,
  - f) nieuciążliwe rzemiosło,
  - g) mieszkaniowej (na potrzeby dozoru i zakwaterowania),
  - h) lokalizacja obiektów pełniących funkcje kulturalno-oświatowe (muzea, skanseny, edukacja,
  - i) lokalizacja urządzeń i obiektów nawigacyjnych na potrzeby żeglugi w tym stacji paliw,
  - j) lokalizacja parkingów, placów manewrowych i składowych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni terenu elementarnego,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki, w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 20%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zasady zagospodarowania nabrzeży portowych znajdujących się na terenie TP:
  - a) wzdłuż stanowisk cumowniczych należy zostawić wolne przejście tworzące ścieżkę cumowniczą o szerokości nie mniejszej niż 1,2 m licząc od krawędzi odwodnej nabrzeża,
  - b) dopuszcza się możliwość przebudowy nabrzeży,
  - c) dopuszcza się wzdłuż nabrzeży lokalizację punktów zasilania energetycznego, dostawy wody oraz zrzutu ścieków dla potrzeb jednostek pływających;
- 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 12,0 m. n.p.t.;
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:
  - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
  - b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,
  - c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie,

- c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,
  - e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację znaków i urządzeń nawigacyjnych o parametrach i rodzaju konstrukcji, zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi dla tego typu urządzeń,
  - b) uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych, dla urządzeń biurowych, administracyjnych i gastronomicznych oraz handlowych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) utrzymuje się istniejący podział działek,
  - b) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2500 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 30 m,
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,
  - e) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego:
- a) dla terenów i budynków znajdujących się w Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) dla terenów i budynków znajdujących się w Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) dla budynku o walorach zabytkowych - na terenie TP, zgodnie z rysunkiem planu; należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7;
- 11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) teren TP, położony jest częściowo w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9,
  - b) teren TP, położony jest częściowo w granicach terenu portu morskiego, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 14;
- 12) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu KDD.1, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3;
- 13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
- § 24. 1. Dla terenów zieleni parkowej, urządzonej, oznaczonej symbolem ZP.1 o powierzchni 285 m<sup>2</sup>, ZP.2 o powierzchni 32870 m<sup>2</sup>, ZP.3 o powierzchni 909 m<sup>2</sup>, ZP.4 o powierzchni 3995 m<sup>2</sup>, ZP.5 o powierzchni 6883 m<sup>2</sup>, ZP.6 o powierzchni 1493 m<sup>2</sup>ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni publicznej urządzonej i nieurządzonej,
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,

- b) dopuszcza się realizację jednego szaletu publicznego, o parametrach zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 3,0 m, za wyjątkiem terenu **ZP.1, ZP.5 i ZP.6**,
  - c) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
  - d) zachowanie istniejących wartościowych drzew,
  - e) dla terenu **ZP.5** ustala się utrzymanie zieleni leśnej w granicach użytku gruntowego LsVI,
  - f) na terenie **ZP.5** w granicach użytku gruntowego RVI działki nr 128/5, obręb Lubin dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków przy północnym krańcu ulicy Geodezyjnej;
- 3) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30 "*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze, na którym, znajduje się pomnik przyrody oznaczony symbolem **P32-P33**, dla którego obowiązują wymogi zawarte w § 6 ust. 3
  - c) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - d) Obszarze siedlisk przyrodniczych: "*Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" o kodzie 1230 (część terenu **ZP.3** i część terenu **ZP.4**), zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 2,
  - e) granicach stanowiska chronionych gatunków flory (*Bluszcz pospolity*) zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem **ZP.2**, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 4,
  - f) w strefie E ochrony ekspozycji (teren **ZP.3** i teren **ZP.4**), należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;
- 4) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla terenów **ZP.2, ZP.3 i ZP.4** położonych w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 15 m od granicy pasa technicznego,
  - b) tereny **ZP.3, ZP.4 i ZP.6** położone są w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
- 5) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
- § 25. 1. Dla terenów cmentarza, oznaczonego symbolem **ZC.1** o powierzchni 5069 m<sup>2</sup>, **ZC.2** o powierzchni 8863 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie: cmentarz (nieczynny), miejsce pamięci,
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
    - c) zachowanie istniejących wartościowych drzew;
    - d) ustala się nakaz zachowania relikwów dawnych nagrobków z dopuszczeniem utworzenia Lapidarium;
  - 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz podziału nieruchomości;
  - 4) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów **ZC.1 i ZC.2** znajdujących się w:
    - a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30 "*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
    - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,

- c) strefie **K** ochrony krajobrazu kulturowego (zgodnie z rysunkiem planu) należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4;
- 5) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
3. Dla terenów cmentarza, oznaczonego symbolem **ZC.3** o powierzchni 12168 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie: istniejący cmentarz wraz z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi - założony w 1918 r., wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
  - c) zachowanie istniejących wartościowych drzew;
- 3) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: Wyznacza się strefę sanitarną 50 m od granic czynnego cmentarza (zgodnie z rysunkiem planu), w której obowiązuje zakaz realizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 4) zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz podziału nieruchomości;
- 5) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenu **ZC.3** znajdującego się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) granicach stanowiska chronionych gatunków fauny (świergotek łąkowy), zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 4,
  - d) obszarze na którym znajduje się pomnik przyrody oznaczony symbolem **P31**, dla którego obowiązują wymogi zawarte w § 6 ust. 3;
- 6) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDD.5** poprzez teren **KS**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, na sąsiadującym terenie **KS**;
- 7) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
- § 26. 1. Dla terenów zieleni otwartej - nieurządzonej, oznaczonej symbolem: **TO.1** o powierzchni 3639 m<sup>2</sup>, symbolem **TO.2** o powierzchni 451 m<sup>2</sup>, symbolem **TO.3** o powierzchni 748 m<sup>2</sup>, **TO.4** o powierzchni 839 m<sup>2</sup>, symbolem **TO.5** o powierzchni 42580 m<sup>2</sup>, symbolem **TO.6** o powierzchni 34249 m<sup>2</sup>, symbolem **TO.7** o powierzchni 70291 m<sup>2</sup>, **TO.8** o powierzchni 2859 m<sup>2</sup>, symbolem **TO.9** o powierzchni 36811 m<sup>2</sup>, symbolem **TO.10** o powierzchni 16387 m<sup>2</sup>, **TO.11** o powierzchni 24985 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod tereny otwarte - z zachowaną naturalną roślinnością,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
  - c) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych,
  - d) zachowanie istniejących wartościowych drzew;
- 3) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów znajdujących się w:
- a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,

- b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1,
  - c) granicach stanowiska chronionych gatunków fauny (Głowienka) zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem TO.2 i TO.3, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 4,
  - d) granicach stanowiska chronionych gatunków fauny (Ohar) zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem TO.2 i TO.5, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 4,
  - e) granicach stanowiska chronionych gatunków fauny (Zaskroniec zwyczajny) zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem TO.5, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 4,
  - f) granicach stanowiska chronionych gatunków fauny (Pokrzewka jarzębata i Dziwonia) zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem TO.7, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 4,
  - g) granicach stanowiska chronionych gatunków flory (Bluszcz pospolity) zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem TO.5, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 4,
  - h) granicach stanowiska chronionych gatunków flory (Rokitnik zwyczajny) zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem TO.7, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 4,
  - i) strefie E ochrony ekspozycji: od terenu TO.5 do terenu TO.7, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 4,
  - j) dla strefy W.I pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - na terenie TO.6, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 7,
  - k) dla strefy W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - na terenie TO.5 i TO.7, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 7 ust. 7;
- 4) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla terenów od terenu TO.1 do terenu TO.5 położonych w całości, oraz od terenu TO.6 do terenu TO.7 położonych częściowo w granicach pasa technicznego:
    - obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej, za wyjątkiem realizacji znaków nawigacyjnych, obiektów hydrotechnicznych, umocnień biotechnicznych oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa technicznego,
    - obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 2-6,
  - b) dla terenów TO.6 i TO.7, położonych częściowo w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9,
  - c) tereny od terenu TO.1 do terenu TO.7 położone są częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 7,
  - d) dla terenu TO.7 położonego częściowo w granicach strefy ochrony wizury nabieżnika Lubin, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 12 i ust.13;
- 5) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13 z wyłączeniem możliwości realizacji podziemnej infrastruktury technicznej na obszarach chronionych siedlisk przyrodniczych określonych § 6.
- § 27.1. Dla terenów zieleni Wolińskiego Parku Narodowego, oznaczonego symbolem WPN.1 o powierzchni 2844 m<sup>2</sup>, WPN.2 o powierzchni 16139 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami Planu ochrony lub zadań ochronnych,

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
  - c) zachowanie istniejących wartościowych drzew,
  - d) dla terenów WPN ustala się: utrzymanie szaty roślinnej zgodnie z ustaleniami Planu ochrony lub zadań ochronnych;
- 3) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów znajdujących się w:
  - a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,
  - b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust.1;
- 4) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) teren WPN.1 położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 7,
  - b) dla terenu WPN.1, położonego w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 9;
  - c) dla terenów WPN.1 i WPN.2 należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 20;
- 7) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

#### **Rozdział 13.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 28. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

#### **Rozdział 14.**

##### **Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDD, KDW i KX, ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) parametry dróg, w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi wg poszczególnych kategorii dróg,
  - 3) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 13;
2. W zakresie dróg rowerowych ustala się: zastosowanie nawierzchni twardej, utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem KS, o powierzchni 2400 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji samochodowej - parking;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,
    - b) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
    - c) dopuszczenie lokalizacji obiektu obsługi (portierni, stróżówki, WC) o maksymalnej wysokości do 3,0 m i maksymalnej powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a także tymczasowych lokalizacji usług związanych z obsługą cmentarza (kwiaty, znicze),
    - d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 10% powierzchni terenu,
    - e) zastosowanie nawierzchni twardej lub utwardzonej nieprzepuszczalnej;

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDZ.2**, ustala się nakaz uwzględnienia wymogów zawartych w § 7, dla obiektu o walorach zabytkowych - żelbetowej konstrukcji tzw. mostu nad ulicą Główną, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDD**, ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową zgodnie z §12 ust.3, pkt.5.

7. W granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **KDD.6** występuje nieznaczna część siedliska przyrodniczego 1230 "Klify na Wybrzeżu Bałtyku" które podlegają ochronie zgodnie z §6 ust.2.

8. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW**, w miarę możliwości dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową zgodnie z §12 ust.3, pkt.5 i pkt.6, za wyjątkiem ciągów komunikacyjnych położonych w granicach pasa technicznego.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW.13**, położonego w granicach pasa technicznego, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 2-6.

10. Dla terenu **KDW.21** położonego częściowo w granicach strefy ochrony wizury nabieżnika Lubin, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 12 i ust. 13.

11. Ciągi piesze i pieszojezdne, oznaczone symbolami **KX.1 - KX.8** należy wykonać z zastosowaniem nawierzchni twardej, utwardzonej, przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej.

12. Dla ciągu pieszego, oznaczonego symbolem **KX.1**, położonego w granicach pasa technicznego, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 2-6.

13. Ustala się zakaz zmiany ukształtowania skarpy podczas realizacji ciągu pieszego oznaczonego symbolem **KX.1**.

#### **Rozdział 15.**

##### **Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury**

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami: **IT.1** o powierzchni 1065 m<sup>2</sup>, **IT.2** o powierzchni 145 m<sup>2</sup>, **IT.3** o powierzchni 74 m<sup>2</sup>, **IT.4** o powierzchni 170,5 m<sup>2</sup>, **IT.5** o powierzchni 28,5 m<sup>2</sup>, **IT.6** o powierzchni 44 m<sup>2</sup>, **IT.7** o powierzchni 13 m<sup>2</sup>, **IT.8** o powierzchni 13 m<sup>2</sup>, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) pod tereny infrastruktury technicznej trafostacje i przepompownie ścieków,
- b) teren **IT.1** stanowi w całości strefę ochrony bezpośredniej istniejącego ujęcia wody,
- c) teren **IT.6** stanowi znak nawigacyjny nabieżnika "Lubin" (stawa dolna),
- d) teren **IT.7** stanowi znak nawigacyjny nabieżnika "Lubin" (stawa górna);

2) przeznaczenie dopuszczalne: pod tereny zieleni;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
- c) dla terenów **IT.6** i **IT.7** stanowiących znaki nawigacyjne nabieżnika, obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 12 i ust.13;

4) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **DZIAŁ IV.**

##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 31. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Międzyzdrojów jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:



- 1) dla terenów plaż, oznaczone na rysunku planu symbolem **PŻ** - 0%;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U** - 20%;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **M** - 20%;
- 4) dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT**- 30%;
- 5) dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**- 10%;
- 6) dla terenów zabudowy usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem **UA** - 10%;
- 7) dla terenów zabudowy usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK** - 10%;
- 8) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** - 30%;
- 9) dla terenów zabudowy portowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **TP**- 30%;
- 10) dla terenów zieleni parkowej urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** - 0%;
- 11) dla terenów zieleni cmentarnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**- 0%;
- 12) dla terenów zieleni otwartej - nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **TO**- 0%;
- 13) dla terenów zieleni Wolińskiego Parku Narodowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **WPN** - 0%;
- 14) dla terenów dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **KDZ** – droga klasy zbiorczej - 0%;
  - b) **KDD** – droga klasy dojazdowej - 0%;
- 15) dla terenów publicznie dostępnych ciągów pieszych i pieszojezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX** - 0%;
- 16) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** - 0%;
- 17) dla terenów y komunikacji samochodowej -parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS** - 0%;
- 18) dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT** - 0%.§ . 32. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. § . 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów. § . 34. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Międzyzdroje. § . 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**BURMISTRZ**  
*Mateusz Bobek*

Wpisz tekst tutaj

Katarzyna Kurkiewicz  
*Kurkiewicz*

