

# UCHWAŁA NR ...../24

## Rady Miejskiej w Wolinie

z dnia ..... 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym [t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40] oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami], Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1 PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LXIII/640/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 09 sierpnia 2022 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Sułomino, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego w formie jednolitej uchwałą Nr LXXI/696/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 09 stycznia 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Sułomino, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 6,46 ha, obejmuje tereny działek nr 16 i 17 położonych w obrębie ewidencyjnym Sułomino.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 2) załącznik nr 2A i 2B - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin" wraz z legendą;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów rekreacji indywidualnej, mieszkalnych jednorodzinnych i rekreacyjnych, dopuszczonej funkcji usługowej wraz z zielenią, elementami sportu i rekreacji oraz obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

- 1) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **UT** - teren zabudowy usług turystyki;
- 3) **ML** - teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 4) **UHD-UT-UG** - teren zabudowy usług handlu detalicznego, turystyki oraz gastronomii;

- 5) **ZP-US** - teren zieleni urządzonej z elementami usług sportu i rekreacji;
- 6) **KDD** - teren na poszerzenie drogi publicznej dojazdowej;
- 7) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego planem i ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego, w którym znajduje się dany obszar.

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

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

## **Rozdział 2**

### **USTALENIA OGÓLNE**

**§ 4.** W granicach obszaru objętego planem nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) obszarów krajobrazu priorytetowego, wynikających z audytu krajobrazowego;
- 4) udokumentowanych złóż kopalin;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania obszarów wymagających dokonania procedury scalenia i podziału nieruchomości;

ze względu na brak występowania takich terenów, obszarów oraz obiektów.

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

1. Na obszarze planu ustala się:

- 1) zasadę lokalizowania jednego budynku o funkcji podstawowej na jednej działce, z wyłączeniem działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UHD-UT-UG i 2UT;
- 2) możliwość realizacji lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 40% szerokości elewacji budynku;
- 3) w zakresie kolorystyki budynków:

- a) ograniczenie ilości kolorów na ścianach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego czwartego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza;
  - b) ograniczenie kolorów połaci dachowych do barw czerwonej, brązowej oraz grafitowej i ich pochodnych;
2. Na terenie inwestycji dopuszcza się:
- 1) wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy, ustaloną od strony drogi:
    - a) na wysokości powyżej parteru dla: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0m, balkonów - do 1,5m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5m,
    - b) na wysokości parteru dla: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach - do 2,0m;
  - 2) realizację zadaszonych wiat śmietnikowych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony drogi.
3. Na obszarze planu zakazuje się:
- 1) lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym, za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
  - 2) lokalizowania usług uciążliwych;
  - 3) lokalizowania zabudowy oraz elementów zagospodarowania terenu w odległości mniejszej niż 10,0m od południowej granicy planu miejscowego – od strony klifu;
  - 4) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków a także wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) obszar opracowania znajduje się w granicach obszarów Natura 2000: „Wolin i Uznam” PLH 320019 oraz „Zalew Szczeciński” PLB 320009. Z tego względu obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - b) zakaz zanieczyszczenia wód podziemnych w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowych;
  - c) uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 10 ust. 6;
  - d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) obowiązuje zakaz wycinki drzew i krzewów od strony klifu oraz zachowanie ich jako naturalnej powierzchni biologicznie czynnej. Dopuszcza się jedynie cięcia pielęgnacyjne. Zakaz nie obejmuje cięć sanitarnych oraz wycinki drzew obumarłych zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- 3) dla terenu objętego planem ustala się:
  - a) ochronę środowiska poprzez:
    - realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,
    - gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system,
    - zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza,
  - b) zakaz:

- stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków roślin, w tym drzew i krzewów;
  - zmiany ukształtowania skłonu wzniesienia wysoczyzny morenowej;
  - zmiany nachylenia wzniesienia;
  - przekształcania strefy brzegowej, roślinności i linii brzegowej Zalewu w strefie podklifia oraz zmiany ukształtowania klifu nieaktywnego wraz z porastającą go roślinnością;
- 4) obszar planu częściowo znajduje się w granicach strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin. Na obszarze tym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin” - zatwierdzonej przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 5 stycznia 2001 r., znak: DG/kdh/ED/489-6274/2000 wraz z dodatkiem zatwierdzonym decyzją Ministra Środowiska z dnia 01 kwietnia 2016 r. znak DGK-II.4731.78.2015.AW;
- 5) obowiązuje zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) obszar planu położony jest w zbliżeniu do pasa technicznego. Należy uwzględnić ograniczenia inwestycyjne, dotyczące możliwości zabudowy i zagospodarowania:
- a) przyjęte rozwiązania techniczne oraz realizacja przedsięwzięcia powinny bezwzględnie gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego;
  - b) ze względu na możliwość sytuowania obiektów budowlanych w miejscu występowania szczególnych warunków gruntowych wymagane jest ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 7) obszar planu położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych. Z tego względu:
- a) obowiązuje zakaz:
    - wycinania oraz degradacji roślinności przybrzeżnej na styku z pasem technicznym;
    - instalowania świateł skierowanych w stronę wody;
    - przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów;
    - grodzenia nieruchomości od strony zalewu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
    - odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio na teren pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;
    - zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
    - prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.
  - b) realizacja zabudowy nie może prowadzić do pogorszenia parametrów eksploatacyjnych znaków nawigacyjnych oraz powodować utrudnień w prowadzeniu prac związanych z obsługą i zasilaniem energetycznym tych znaków;
  - c) oświetlenie planowanych obiektów, widoczne od strony wody nie może powodować oślepiania statków manewrujących na przyległym akwenie oraz powodować efektu podświetlenia tła znaków nawigacyjnych;
  - d) obowiązuje zapewnienie dostępu do wód zalewu na potrzeby wykonania robót związanych z ich utrzymaniem lub dla ustawienia stosownych oznaczeń i hydrogeologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych a także dostępu do terenu pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;
- 8) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać również następujących zasad:

- a) masy ziemne w maksymalnym stopniu wykorzystać na potrzeby kształtowania i niwelacji własnego terenu;
  - b) w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą należy przebudować systemy melioracyjne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
- 9) Na części obszaru planu zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – Sułomino, stan. 7 [AZP 21-06/3]. Przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych, ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii rozgraniczającej z rysunku planu;
- 2) dopuszcza się podział działek dla potrzeb wydzielania terenów pod lokalizację stacji transformatorowych w ramach terenów funkcjonalnych przeznaczonych w niniejszym planie pod zabudowę o powierzchni nie większej niż 80,0m<sup>2</sup>;
- 3) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą:
  - a) podziałów niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej; gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych;
  - b) działek wydzielonych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej i dostosowania wielkości działek do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;
  - c) działek dla potrzeb wydzielania terenów pod lokalizację stacji transformatorowych;
- 4) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne szerokości frontów wydzielanych działek nie dotyczą również działek powstałych na styku narożnej części terenów drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KR, gdzie styk działki budowlanej z drogą wewnętrzną jest tylko na szerokość wjazdu lub niewiele więcej;
- 5) szerokość frontów działek skrajnych określona jest wraz z trójkątem widoczności drogi;
- 6) dopuszcza się scalenie działki nr 16 i 17 przed dokonaniem podziału zgodnego z ustaleniami planu miejscowego.

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

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

- 1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg na terenie gminy Wolin zapewniają dwie drogi, bezpośrednio przylegające do obszaru objętego planem.
- 2. Układ komunikacyjny terenu tworzy droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 7KR oraz teren oznaczony symbolem 8KDD i przeznaczony w planie na poszerzenie bezpośrednio przylegającej drogi publicznej.
- 3. Dla potrzeb obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych ustala się:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

- 2) dla funkcji usługowej dopuszczanej w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe na każde 50,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;
- 3) dla zabudowy usługowej dotyczącej handlu detalicznego i gastronomii – minimum 1 miejsce postojowe na każde 60,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 4) dla zabudowy usługowej dotyczącej turystyki – minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój;
- 5) dla budynków rekreacji indywidualnej – min. 1 miejsce postojowe na dwie osoby mogące jednocześnie przebywać w budynku;
- 6) miejsca postojowe na kartę parkingową:
  - a) minimum 3 dla terenu oznaczonego symbolem 1UHD-UT-UG;
  - b) minimum 1 dla każdej nieruchomości rekreacyjnej powstałej w ramach terenów oznaczonych symbolem 2UT, 3ML, 5ML.

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

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

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

1. Na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o której mowa w przepisach odrębnych.

2. Po zrealizowaniu sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę oraz remont z zachowaniem parametrów określonych w § 10 niniejszej uchwały;

3. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne w liniach rozgraniczających dróg.

4. Obowiązuje zakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w ramach terenów funkcjonalnych innych niż drogi w odległości mniejszej niż 25,0m od klifu.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) z planowanej sieci wodociągowej;
- 2) parametry nowoprojektowanej sieci -  $\varnothing$  32 mm ÷ 200 mm;
- 3) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wody – studni, usytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych, z jednoczesnym zachowaniem wymogów wynikających z lokalizacji obszaru planu w strefie o której mowa w § 6 pkt. 4 niniejszej uchwały;
- 4) po zrealizowaniu sieci wodociągowej obowiązuje nakaz przyłączenia się do tej sieci, zaś istniejące studnie mogą być wówczas wykorzystywane jedynie do celów gospodarczych;
- 5) niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych w warunkach specjalnych;
- 6) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej;

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez planowaną sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem opracowania;

- 2) parametry projektowanej sieci -  $\varnothing$  40 mm ÷ 250 mm;
- 3) przepompownie ścieków lokalizować w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających tereny funkcjonalne wyznaczone pod nową zabudowę jedynie w sytuacji gdy ich lokalizacja w drogach będzie niemożliwa ze względów technicznych. Obowiązuje zakaz realizacji przepompowni ścieków w pasie 50,0m począwszy od klifu nad zalewem;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, usytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych z wywozem do punktu zlewnego oczyszczalni;
- 5) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje bezwzględny nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i obowiązek przyłączenia się do sieci;

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:
  - a) z połąci dachowych budynków na teren w granicach działki do gruntu lub zbiorników retencyjnych. Wskazane jest gospodarcze wykorzystanie wód deszczowych;
  - b) z dróg wewnętrznych - do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) ustala się minimalne średnice sieci gazowej –  $\varnothing$  25 mm;
- 3) po zrealizowaniu sieci gazowej dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację dla potrzeb budowy nowych sieci gazowych i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem parametrów określonych w § 10 ust. 8 pkt. 2) niniejszej uchwały;
- 4) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z systemów indywidualnych [zbiornik na gaz].

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

10. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) zasilanie w energię elektryczną na obszarze planu z istniejących w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4kV w ramach terenów funkcjonalnych wyznaczonych w niniejszym planie pod drogę i nową zabudowę. Obowiązuje zakaz realizacji stacji transformatorowych w pasie 50,0m począwszy od klifu nad zalewem;
- 3) planowane obiekty zasilic rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia (0,4 kV);
- 4) ustala się pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) dla planowanych elektroenergetycznych linii kablowych SN i nn-0,4kV – 0,5m, po 0,25m po każdej ze stron od osi linii;
- 5) w pasach technologicznych (pasy ochrony funkcyjnej) obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

11. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej - jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej w ramach terenów funkcjonalnych wyznaczonych w niniejszym planie – innych niż droga wewnętrzna – z jednoczesnym ich prowadzeniem jak najbliżej granic działek budowlanych.

12. W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów - zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami.

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

### **Rozdział 3** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 11.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usług handlu detalicznego, turystyki i gastronomii, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UHD-UT-UG** o powierzchni 0,3280 ha.

2. Na terenie 1UHD-UT-UG:

- 1) dopuszcza się realizację ww. usług łącznie lub zamiennie;
- 2) możliwa jest ww. usługa jedynie jako nieuciążliwa;

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy – zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych. **Zakaz podpiwniczenia;**
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla podziemnych części, związanych z posadowieniem jakiegokolwiek budowli czy budynku obowiązuje zakaz przekraczania nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony pasa technicznego morskich wód wewnętrznych;
- 4) wysokość zabudowy - max. 10,0 m;
- 5) geometria dachu:
  - a) dach stromy dwu- lub wielospadowy;
  - b) dopuszcza się dach płaski maksymalnie na 35% powierzchni dachu całego budynku;
  - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 25° - 40°;
  - d) dla budynku parterowego dopuszcza się zastosowanie kąta nachylenia połaci dachowych pomiędzy 15° a 25°;
  - e) układ głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy pasa technicznego z tolerancją odchylenia do 20%;
- 6) wskaźnik powierzchni:
  - a) zabudowy – max. 30% powierzchni działki,
  - b) biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działki.
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny - 0,15;
  - b) maksymalny - 0,4.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków a także wymogów wynikających z przepisów odrębnych – obowiązują ustalenia wg § 6;



5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – po wydzieleniu terenu funkcjonalnego w wyznaczonych liniach rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnego podziału;

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z działek drogowych zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego – na styku z granicą planu miejscowego;
- 2) w granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 ust. 3.

7. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - zgodnie § 10.

**§ 12.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **4MNW** o powierzchni 1,703 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy:
  - a) zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych [w tym druga kondygnacja w dachu stromym];
  - b) dopuszcza się:
    - realizację 3 kondygnacji nadziemnych widocznych od strony zachodniej – z uwagi na dużą różnicę poziomów w terenie;
    - całościowe lub częściowe podpiwniczenie budynku – jedna kondygnacja podziemna;
    - wyniesienie podpiwniczenia ponad poziom terenu jednak nie wyżej niż do połowy jego wysokości – w przypadku realizacji budynku na terenie z dużą różnicą poziomów w terenie;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla podpiwniczenia oraz podziemnych części jakiegokolwiek budowli i budynku obowiązuje zakaz przekraczania nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony pasa technicznego morskich wód wewnętrznych;
- 4) wysokość zabudowy - max. 9,0 m;
- 5) na nieruchomości z dużym spadkiem terenu dopuszcza się zabudowę tarasową, gdzie wysokość kalenicy począwszy od poziomu najniższej położonego terenu przy budynku nie może przekroczyć 12,0m;
- 6) geometria dachu:
  - a) dach stromy dwu- lub wielospadowy;
  - b) dopuszcza się dach jednospadowy lub płaski:
    - nad częścią garażową dobudowaną do budynku mieszkalnego lub realizację tarasu na dachu garażu;
    - nad wolnostojącym garażem, budynkiem gospodarczym, wiatą;
  - c) kąt nachylenia:
    - głównych połaci dachowych dachu stromego: 30° - 45°;
    - dachu jednospadowego: do 20°;
  - d) dla budynku mieszkalnego parterowego dopuszcza się zastosowanie kąta nachylenia połaci dachowych pomiędzy 25° a 30°;
  - e) układ głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do frontu działki;
- 7) wskaźnik powierzchni:
  - a) zabudowy – max. 25% powierzchni działki,
  - b) biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni działki.

8) wskaźnik intensywności zabudowy [wraz z podpiwniczeniem]:

- a) minimalny - 0,15;
- b) maksymalny - 0,75.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków a także wymogów wynikających z przepisów odrębnych – obowiązują ustalenia wg § 6;

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej – 800,0 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 80° - 95°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KR oraz poprzez teren wydzielony na poszerzenie drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 8KDD;
- 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 ust. 3.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - zgodnie § 10.

**§ 13.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **3ML** o powierzchni 0,8799 ha, **5ML** o powierzchni 1,7709 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy:
  - a) zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych [w tym druga kondygnacja w dachu stromym];
  - c) dopuszcza się:
    - realizację 3 kondygnacji nadziemnych widocznych od strony zachodniej – z uwagi na dużą różnicę poziomów w terenie;
    - całościowe lub częściowe podpiwniczenie budynku – jedna kondygnacja podziemna;
    - wyniesienie podpiwniczenia ponad poziom terenu jednak nie wyżej niż do połowy jego wysokości – w przypadku realizacji budynku na terenie z dużą różnicą poziomów w terenie;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla podpiwniczenia oraz podziemnych części jakiegokolwiek budowli i budynku obowiązuje zakaz przekraczania nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony pasa technicznego morskich wód wewnętrznych;
- 4) wysokość zabudowy – max. 9,0m;
- 5) na obszarze z dużym spadkiem terenu dopuszcza się zabudowę tarasową, gdzie wysokość kalenicy począwszy od poziomu najniższej położonego terenu przy budynku nie może przekroczyć 12,0m;
- 6) geometria dachu:
  - a) dach stromy dwu- lub wielospadowy;
  - b) dopuszcza się dach jednospadowy lub płaski;

- nad częścią garażową dobudowaną do budynku rekreacji indywidualnej lub realizację tarasu na dachu garażu;
- nad wolnostojącym garażem;
- c) kąt nachylenia:
  - głównych połaci dachowych dachu stromego:  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;
  - dachu jednospadowego: do  $20^{\circ}$ ;
- d) układ głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony wjazdu;
- 7) wskaźnik powierzchni:
  - a) zabudowy – max. 25% powierzchni działki,
  - b) biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni działki.
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy [wraz z podpiwniczeniem]:
  - a) minimalny - 0,15;
  - b) maksymalny - 0,75.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków a także wymogów wynikających z przepisów odrębnych – obowiązują ustalenia wg § 6;

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej –  $1000,0 \text{ m}^2$ ;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach  $80^{\circ}$  -  $95^{\circ}$ ;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 22,0 m.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KR oraz dróg publicznych przyległych do granic planu miejscowego, w tym także poprzez teren wydzielony na poszerzenie drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 8KDD;
- 2) w granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 ust. 3.

7. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - zgodnie § 10.

**§ 14.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **2UT** o powierzchni 0,9541 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy:
  - b) zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych [w tym druga kondygnacja w dachu stromym];
  - d) dopuszcza się:
    - całościowe lub częściowe podpiwniczenie budynku – jedna kondygnacja podziemna;
    - wyniesienie podpiwniczenia ponad poziom terenu jednak nie wyżej niż do połowy jego wysokości – w przypadku realizacji budynku na terenie z dużą różnicą poziomów w terenie;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość zabudowy – max. do 9,0m;

- 4) wysokość okapu – max. do 4,0m;
- 5) geometria dachu:
  - a) dach stromy dwu- lub wielospadowy;
  - b) dopuszcza się dach jednospadowy lub płaski nad częścią garażową dobudowaną do budynku lub nad wolnostojącym garażem;
  - c) kąt nachylenia:
    - głównych połaci dachowych dachu stromego:  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;
    - dachu jednospadowego: do  $20^{\circ}$ ;
  - d) układ głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony wjazdu;
- 6) wskaźnik powierzchni:
  - a) zabudowy – max. 25% powierzchni działki,
  - b) biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni działki.
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy [wraz z podpiwniczeniem]:
  - a) minimalny - 0,15;
  - b) maksymalny - 0,75.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków a także wymogów wynikających z przepisów odrębnych – obowiązują ustalenia wg § 6;

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej –  $1000,0 \text{ m}^2$ ;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach  $80^{\circ}$  -  $95^{\circ}$ ;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 22,0 m.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KR oraz dróg publicznych przyległych do granic planu miejscowego, w tym także poprzez teren wydzielony na poszerzenie drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 8KDD;
- 2) w granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 ust. 3.

7. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - zgodnie § 10.

**§ 15.** 1. Wyznacza się teren na poszerzenie drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **8KDD** o powierzchni 0,1165 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach terenu 8KDD wydziela się pas terenu o szerokości w liniach rozgraniczających 4,0m oraz teren pod trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu, dla potrzeb poszerzenia przylegającej do terenu planu miejscowego drogi publicznej położonej w ciągu działki nr 33;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń nie związanych z funkcjonowaniem drogi.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków a także wymogów wynikających z przepisów odrębnych – obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.

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

**§ 16.** 1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, określanej w treści planu drogą wewnętrzną i oznaczoną na rysunku planu symbolem **7KR** o powierzchni 0,4992 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi w wyznaczonych liniach rozgraniczających – 10,0m z lokalnymi poszerzeniami na trójkąty widoczności [zgodnie z rysunkiem planu];
- 2) przekrój poprzeczny drogi - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń nie związanych z funkcjonowaniem drogi.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków a także wymogów wynikających z przepisów odrębnych – obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny drogi wewnętrznej należy wydzielić w granicach wyznaczonych linii rozgraniczających;
- 2) po wydzieleniu terenu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

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

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

**§ 17.** 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej z elementami usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **6ZP-US** o powierzchni 0,2084 ha.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) zieleni urządzona z rekreacyjnymi i sportowymi urządzeniami terenowymi;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy [dotyczy budynków];
- 3) dopuszcza się realizację:
  - a) wieży widokowej o wysokości nie przekraczającej 30,0m;
  - b) altan i wiat rekreacyjnych o parametrach:
    - wysokość maksymalnie do 3,5m;
    - dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 25<sup>0</sup>;
- 4) altany, wiaty rekreacyjne oraz wieżę widokową należy odsunąć na odległość minimum 10,0m od granicy pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków a także wymogów wynikających z przepisów odrębnych – obowiązują ustalenia wg § 6;

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji – obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KR.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej – dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren 6ZP-US.

## **Rozdział 4**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 18.** Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, sklasyfikowanych jako RIVa, RV, RVI o łącznej powierzchni 3,44 ha. Przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, różnych klas bonitacyjnych dla działki nr 17 [RIVa, RV i RIIB] dokonano poprzez uzyskanie stosownych zgód w trybie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, miejscowości Karnocice, Sułomino, Płocin i Dargobądz, przyjętego uchwałą nr VII/56/2003 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 31 marca 2003 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 12 maja 2003 r. nr 38, poz. 606]:

- 1) RIIB – za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – decyzja znak GZ.tr.051-602-377/02 z dnia 05.11.2002 r.;
- 2) RIV – za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego – decyzja znak SR-R-6-7711-90/2002 z dnia 18.11.2002 r.;
- 3) RV – w trybie sporządzania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, miejscowości Karnocice, Sułomino, Płocin i Dargobądz.

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

- 1) dla terenów MNW, ML, UT, UHD-UT-UG – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

**§ 20.** W granicach terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały nr VII/56/2003 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 31 marca 2003 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, miejscowości Karnocice, Sułomino, Płocin i Dargobądz [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 12 maja 2003 r. nr 38, poz. 606].

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

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

**Przewodniczący Rady**