



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 27 września 2023 r.

Poz. 5097

UCHWAŁA NR LXXXI/835/23 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 15 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1

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

Rozdział 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/467/21 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 12 października 2021 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Kołczewo, 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 Kołczewo 1, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 6,5262 ha, obejmuje tereny działek nr 225 i 226 położonej w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1.

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 mieszkalnych jednorodzinnych i zagrodowych, dopuszczonej funkcji usługowej wraz z zielenią i 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) **MN**- teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** - teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 3) **RM**- teren zabudowy zagrodowej;
- 4) **ZL** - teren zieleni leśnej;
- 5) **ZN** - teren zieleni naturalnej;
- 6) **KD.Dp** - tereny na poszerzenie dróg publicznych dojazdowych;
- 7) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

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 nieprzekraczalne 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) **obowiązująca linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Elewacja frontowa winna przebiegać po obowiązującej linii zabudowy. Dla przyziemia obowiązujące linie zabudowy traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, balkonów, gzymsów, wykuszy, dla których ustala się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy w rozdziale 2;
- 5) **elewacja frontowa** – [zwana także licem budynku] zewnętrzna powierzchnia ściany budynku ze wszystkimi znajdującymi się na niej elementami programu architektonicznego, położona od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę
- 6) **przepisy odrębne** - aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie;

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie 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) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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 [mieszkalnej] na jednej działce, z wyłączeniem działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN/U i 8RM;
- 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) przy zabudowie bliźniaczej sytuowanie segmentu budynku bliźniaczego bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego;
- 2) cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 2,0m oraz na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji;
- 3) wysunięcia poza obowiązującą i 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;
- 4) realizację zadaszonych wiat śmietnikowych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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 dla funkcji mieszkaniowej;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 3MN/U lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 8RM chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 3 duże jednostki przeliczeniowe (DJP);

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Wolin i Uznam” PLH 320019. 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 i wód opadowych;
 - c) uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 10 ust. 5 pkt. 3;
 - d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do zrealizowania nowej zabudowy, budowy drogi dojazdowej stanowiącej poszerzenie sąsiedniej drogi publicznej oraz dróg wewnętrznych;

- 3) na terenach oznaczonych symbolami 6ZN i 7ZL obowiązuje zakaz wycinki drzew i krzewów oraz zachowanie ich jako naturalnej powierzchni biologicznie czynnej. Zakaz nie obejmuje cięć sanitarnych oraz wycinki drzew obumarłych zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia;
 - 4) 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;
 - 5) obszar planu 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;
 - 6) obowiązuje zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
 - 7) 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.
 - 8) Na części obszaru planu zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 423 – Wartowo, stan. 6 [AZP 19-06/37]. Obowiązuje:
 - a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych w granicach wyznaczonych stanowisk ujętych w ewidencji konserwatorskiej;
 - b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
 - c) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych.
- § 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 wydzielenia terenów pod lokalizację stacji transformatorowych w ramach terenów funkcjonalnych przeznaczonych w niniejszym planie pod zabudowę o powierzchni nie większej niż 80,0m²;
 - 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 wydzielenia terenów pod lokalizację stacji transformatorowych;

- 4) szerokość frontów działek skrajnych określona jest wraz z trójkątem widoczności drogi;
- 5) dopuszcza się scalenie działki nr 225 i 226 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 zapewnia droga publiczna, bezpośrednio przylegająca do obszaru objętego planem.

2. Układ komunikacyjny terenu tworzą drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW oraz teren przeznaczony w planie na poszerzenie drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.Dp.

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 50,0m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 3) minimum 3 miejsca postojowe na kartę parkingową.

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. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) z planowanej sieci wodociągowej;
- 2) parametry nowoprojektowanej sieci - $\varnothing 32 \text{ mm} \div 200 \text{ mm}$;
- 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. 5 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;

5. 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 - $\varnothing 40 \text{ mm} \div 250 \text{ mm}$;

- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, usytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych z wywozem do punktu zlewnego oczyszczalni;
- 4) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje bezwzględny nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i obowiązek przyłączenia się do sieci;
6. 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.
7. 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. 7 pkt. 2) niniejszej uchwały;
- 4) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z systemów indywidualnych [zbiornik na gaz].
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualny system ogrzewania, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, niekonwencjonalne źródła ciepła - odnawialne źródła energii.
9. 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, z wyłączeniem terenów funkcjonalnych 6ZN i 7ZL;
- 3) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia (0,4 kV);
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.
10. 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 drogi wewnętrzne – z jednoczesnym ich prowadzeniem jak najbliżej granic działek budowlanych.
11. W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów - zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami.
12. 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** o powierzchni 1,011 ha, **2MN** o powierzchni 0,5123 ha, **4MN** o powierzchni 0,8868 ha, **5MN** o powierzchni 0,7903 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy:

a) zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza, do 2 kondygnacji nadziemnych [w tym druga kondygnacja w dachu stromym];

b) 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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość zabudowy - max. 8,5 m;

4) na obszarze z dużym spadkiem terenu [4MN i 5MN] dopuszcza się zabudowę tarasową, gdzie wysokość kalenicy począwszy od poziomu najniższej położonego terenu przy budynku nie może przekroczyć 11,0m;

5) 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;

c) kąt nachylenia:

- głównych połaci dachowych dachu stromego: 30° - 45°;

- dachu jednospadowego: do 15°;

d) dla zabudowy parterowej dopuszcza się zastosowanie kąta nachylenia połaci dachowych pomiędzy 25° a 30°;

e) układ głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do frontu działki;

6) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 20% powierzchni działki,

b) biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni działki.

7) wskaźnik intensywności zabudowy [wraz z podpiwniczeniem]:

a) minimalny - 0,15;

b) maksymalny - 0,6.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) obowiązują ustalenia wg § 6;

2) na terenie oznaczonym symbolem 1MN, przy zagospodarowywaniu nieruchomości należy zachować bufor ochronny o szerokości 15,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 6ZN w postaci niezabudowanego gruntu;

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki budowlanej – 800,0 m²;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 80° - 95° ;

3) minimalna szerokość frontu działki – 22,0 m.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW;

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.

§ 12. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczony na rysunku planu symbolem **3MN/U** o powierzchni 1,131 ha.

2. Dopuszcza się następujący zakres usług nieuciążliwych: handel detaliczny, usługi turystyczne, obsługa firm i klientów, administracyjne, socjalne, ochrony zdrowia, edukacji oraz kultury;

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy:

a) zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza, do 2 kondygnacji nadziemnych [w tym druga kondygnacja w dachu stromym];

b) dopuszcza się całościowe lub częściowe podpiwniczenie budynku – jedna kondygnacja podziemna;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość zabudowy - max. 9,0 m;

4) 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;

c) kąt nachylenia:

- głównych połaci dachowych dachu stromeego: 30° - 45° ;

- dachu jednospadowego: do 15° ;

d) dla zabudowy parterowej dopuszcza się zastosowanie kąta nachylenia połaci dachowych pomiędzy 25° a 30° ;

e) układ głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do frontu działki;

5) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 28% powierzchni działki,

b) biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni działki.

6) wskaźnik intensywności zabudowy [wraz z podpiwniczeniem]:

a) minimalny - 0,15;

b) maksymalny - 0,84.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu – obowiązują ustalenia wg § 6;

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki budowlanej – 800,0 m²;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 80° - 95° ;

3) minimalna szerokość frontu działki – 22,0 m.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KDW, 11KDW, 12KDW oraz działek drogowych zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego – na styku z granicą planu miejscowego;

2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 ust. 3.

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

§ 13. 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **8RM** o powierzchni 0,4786 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy:

c) zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych [w tym jedna kondygnacja w dachu stromym];

d) dopuszcza się całościowe lub częściowe podpiwniczenie budynku – jedna kondygnacja podziemna;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość zabudowy:

a) budynek mieszkalny – max. 9,50m;

b) budynki gospodarcze – max. 11,0m;

c) garaż, wiaty – max. 4,5m. Dopuszcza się zwiększenie tej wysokości dla potrzeb realizacji wiaty / garażu, gdzie przechowywane będą maszyny rolnicze

– max. do 7,5m;

4) geometria dachu:

f) dach stromy dwu- lub wielospadowy;

g) 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;

h) kąt nachylenia:

- głównych połaci dachowych dachu stromeo: 30° - 45° ;

- dachu jednospadowego: do 20° ;

i) układ głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od wschodniej strony terenu;

j) dopuszcza się:

- dla parterowego budynku mieszkalnego zastosowanie kąta nachylenia połaci dachowych pomiędzy 25° a 30° ;

- dla budynków gospodarczych i garażowych oraz wiaty zastosowanie dachu jednospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° z dowolnym usytuowaniem kalenicy dachu w stosunku do działki drogowej;

5) wskaźnik powierzchni:

- a) zabudowy – max. 25% powierzchni działki,
 - b) biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni działki.
- 6) 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:
- 1) obowiązują ustalenia wg § 6;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem 8RM, przy zagospodarowywaniu nieruchomości należy zachować bufor ochronny o szerokości 15,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 7ZL w postaci niezabudowanego gruntu;
5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – po wydzieleniu terenu w jego liniach rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnych podziałów;
6. Ustalenia w zakresie komunikacji:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych przyległych do granic planu miejscowego, w tym także poprzez teren wydzielony na poszerzenie drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 9KD.Dp;
 - 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 na poszerzenie dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9KD.Dp** o powierzchni 0,0475 ha oraz **14KD.Dp** o powierzchni 0,0010 ha.
2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:
- 1) w ramach terenu 9KD.Dp wydziela się pas terenu o szerokości w liniach rozgraniczających 3,0m oraz teren pod trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu, dla potrzeb poszerzenia przylegającej do terenu planu miejscowego drogi publicznej położonej w ciągu działki nr 637/3;
 - 2) w ramach terenu 14KD.Dp wydziela się trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu, dla potrzeb poszerzenia przylegającej do terenu planu miejscowego drogi publicznej położonej w ciągu działki nr 647;
 - 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 – 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 dróg ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach.
- § 15. 1.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **10KDW** o powierzchni 0,3243 ha, **11KDW** o powierzchni 0,1283 ha, **12KDW** o powierzchni 0,1198 ha, **13KDW** o powierzchni 0,1072 ha.
2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość drogi w wyznaczonych liniach rozgraniczających – 8,0m 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 – obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) tereny dróg wewnętrznych należy wydzielić w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

2) po wydzieleniu terenów 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.

§ 16. 1. Wyznacza się teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6ZN** o powierzchni 0,6670 ha.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu – zielen naturalna do zachowania i dalszego funkcjonowania;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu – obowiązują ustalenia wg § 6;

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnych podziałów. Z uwagi na występowanie zieleni zarówno na terenie 6ZN jak i 7ZL dopuszcza się funkcjonowanie obu terenów w ramach jednego kompleksu zieleni.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji – obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDW.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej – obowiązuje zakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren 6ZN.

§ 17. 1. Wyznacza się teren zieleni leśnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **7ZL** o powierzchni 0,3211 ha.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu – zielen leśna do zachowania i dalszego funkcjonowania;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu – obowiązują ustalenia wg § 6;

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnych podziałów. Z uwagi na występowanie zieleni zarówno na terenie 7ZL jak i 6ZN dopuszcza się funkcjonowanie obu terenów w ramach jednego kompleksu zieleni.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji – obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDW.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej – obowiązuje zakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren 7ZL.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 18. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, sklasyfikowanych jako RIVa, RIVb, N i części PsV o łącznej powierzchni 5,0595 ha.

§ 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 MN, MN/U – 30%;

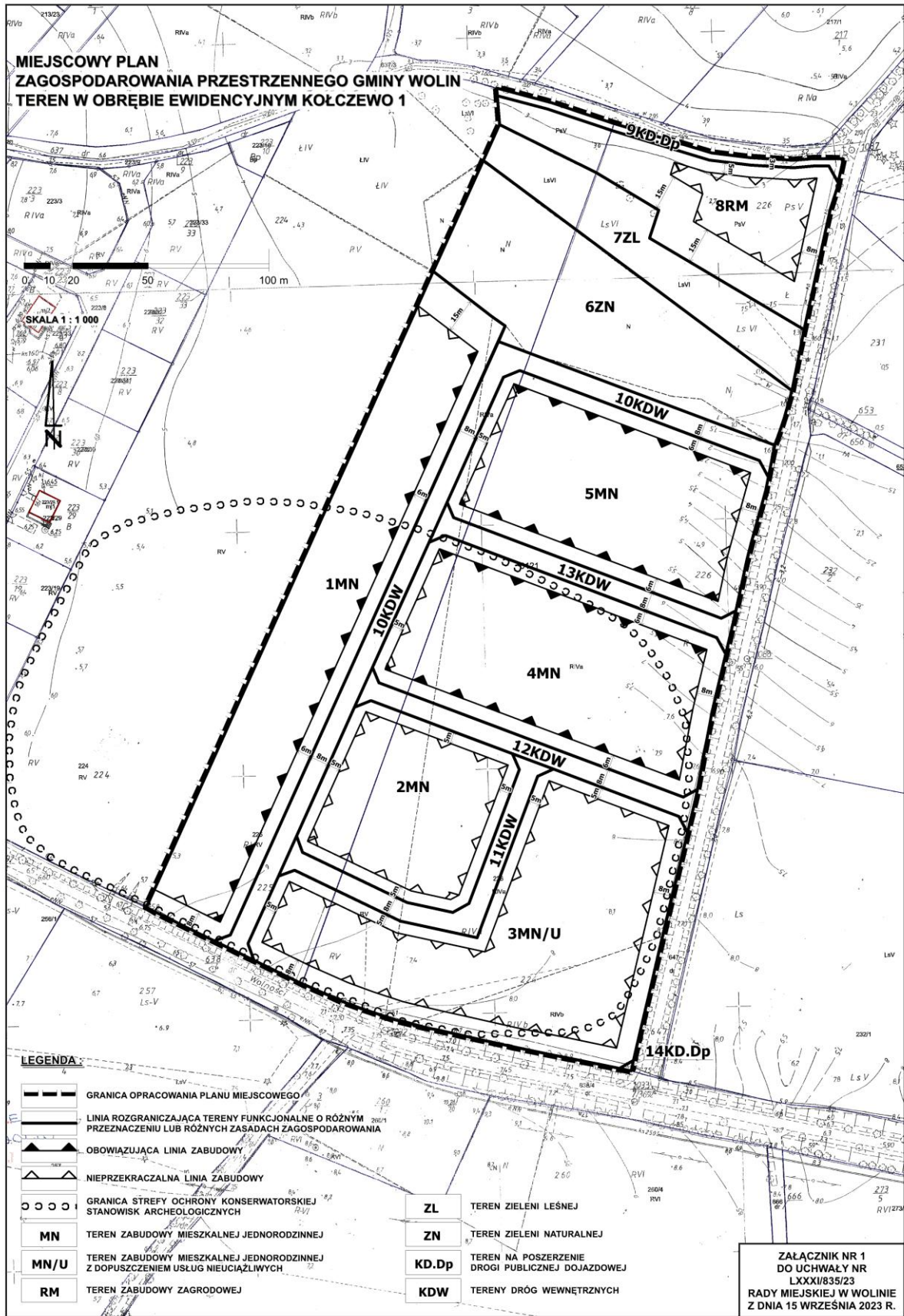
2) dla pozostałych terenów nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 21. 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

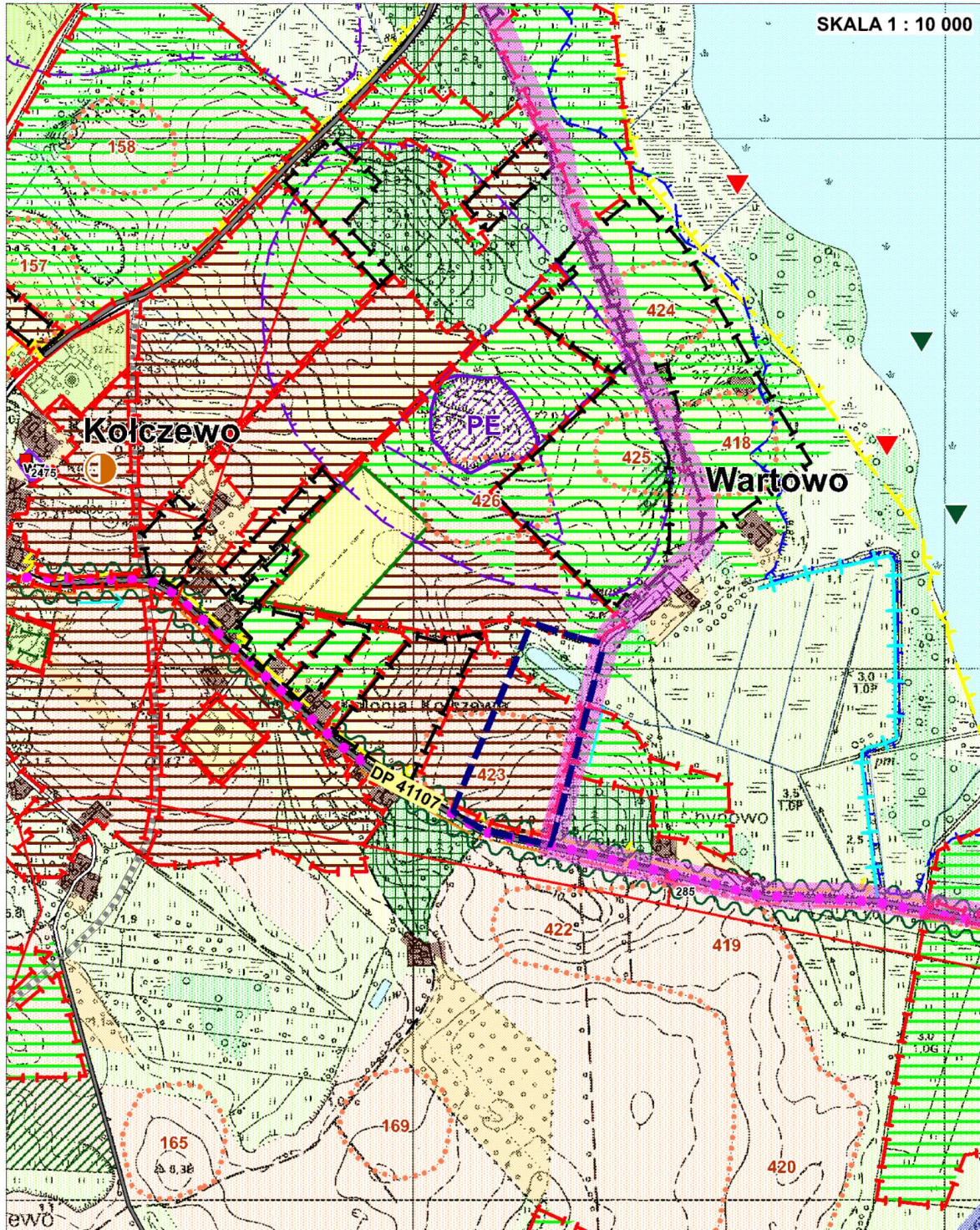
Krzysztof Czach



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN**

WYRYS ZE STUDIUM

**ZAŁĄCZNIK NR 2A
DO UCHWAŁY NR
LXXXI/835/23
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2023 R.**



**GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH OPRACOWANIEM
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

LEGENDA :

GRANICE ADMINISTRACYJNE



UŻYTKOWANIE TERENÓW



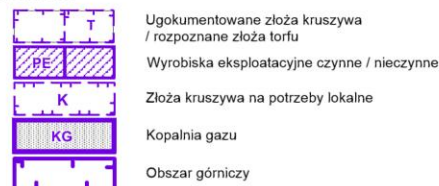
WODY POWIERZCHNIOWE



OCHRONY ŚRODOWISKA



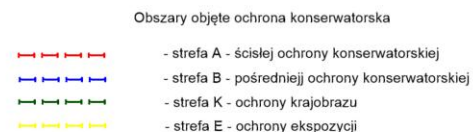
KOPALINY



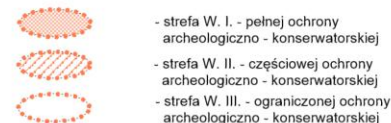
PROPONOWANE PRZEKSZTAŁCENIA ŚRODOWISKA I ZAGOSPODAROWANIE TERENU



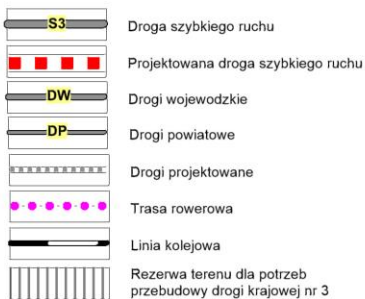
WARTOŚCI ŚRODOWISKA KULTUROWEGO DO ZACHOWANIA I OCHRONY



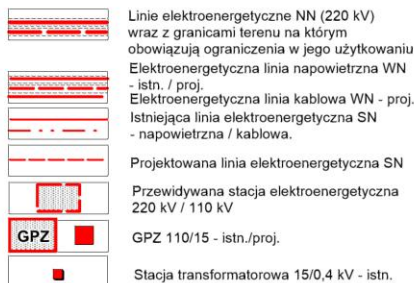
Obszary objęte ochroną archeologiczną



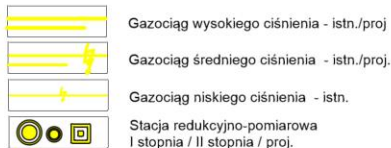
KOMUNIKACJA



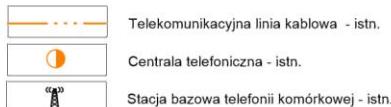
ELEKTROENERGETYKA



GAZOWNICTWO



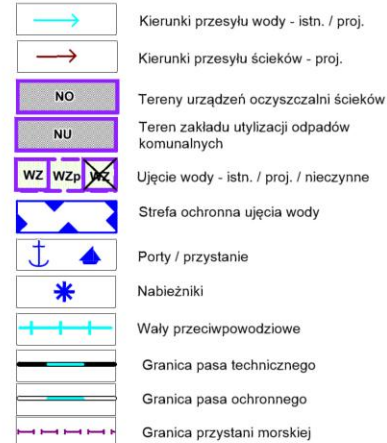
TELEKOMUNIKACJA



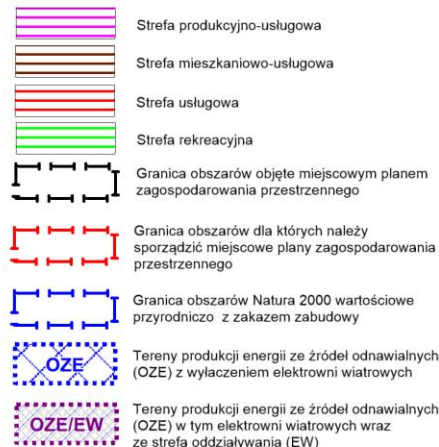
CIEPŁOWNICTWO



GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA



STREFY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ



**ZAŁĄCZNIK NR 2B
DO UCHWAŁY NR
LXXXI/835/23
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2023 R.**

ZAŁĄCZNIK NR 3**DO UCHWAŁY NR LXXXI/835/23****RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE****Z DNIA 15 września 2023 R.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Wolin
dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU**

Na podstawie 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], Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga co następuje:

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1, opracowanego zgodnie z uchwałą Nr LI/467/21 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 12 października 2021 r. i wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 17 kwietnia 2023 r. do 10 maja 2023 r. – w trakcie trwania wyłożenia a także w wyznaczonym w obwieszczeniach nieprzekraczalnym terminie na składanie uwag, czyli do dnia 26 maja 2023 r., nie wpłynęła żadna uwaga.

Tym samym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

ZAŁĄCZNIK NR 4**DO UCHWAŁY NR LXXXI/835/23****RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE****Z DNIA 15 września 2023 R.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Wolin
dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie 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], Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późniejszymi zmianami) zadania własne gminy.

§ 2. 1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, poza częścią terenu przeznaczoną na poszerzenie dróg publicznych, nie będzie pociągać za sobą wydatków z budżetu gminy.

2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawą o ochronie przyrody i ustawą prawo ochrony środowiska.

3. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

§ 3. Zaplanowana Inwestycja i nakłady finansowe wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej są wynikiem realizacji zamierzeń Inwestora i będą w całości finansowane ze środków pozabudżetowych.

§ 4. Zaplanowane w granicach planu miejscowego dwa niewielkie tereny przeznaczone na poszerzenie przyległych dróg publicznych związane będą z koniecznością wykupu gruntu oraz realizacją w ramach tych terenów sieci infrastruktury technicznej. Z wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż efekty i korzyści finansowe z tytułu uchwalenia planu miejscowego znacznie przekroczą koszty jakie będzie musiała ponieść gmina z tytułu wykupu gruntu na poszerzenie przyległych dróg publicznych i realizacją infrastruktury technicznej na ich obszarze.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXXXI/835/23

Rady Miejskiej w Wolinie

z dnia 15 września 2023 r.

Zalacznik5.gml

**ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR LXXXI/835/23
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
Z DNIA 15 września 2023 R.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin
dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1**

DANE PRZESTRZENNE
utworzone zgodnie z postanowieniami rozdziału 5a „Zbiory danych przestrzennych” ustawy z dnia
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
[t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977]

**Dane przestrzenne dla niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin
dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1 dostępne są w formie elektronicznej pod
linkiem:**

<https://bip.gminawolin.pl/strony/16820.dhtml>