



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 13 lutego 2024 r.

Poz. 1018

UCHWAŁA NR LXXXVIII/910/24 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 31 stycznia 2024 r.

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

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. 572] 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 LXI/631/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 15 czerwca 2022 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Płocin, 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 Płocin, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 6,7376 ha, obejmuje teren działki nr 47 położonej w obrębie ewidencyjnym Płocin.

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 wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

- 1) **MNW** - tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 2) **ML** - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 3) **KR** - tereny 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 ściany 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;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) udokumentowanych złóż kopalin;
- 6) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;
 - 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:
 - a) na wysokości powyżej parteru dla: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów

- do 1,5m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m,

b) na wysokości parteru dla: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach - do 2,0 m;

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) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

1) obszar opracowania znajduje się w granicach obszarów Natura 2000: „Wolin i Uznam” PLH 320019 oraz „Zalew Szczeciński” PLB320009. 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) 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;

3) obowiązuje zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;

4) 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.

§ 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) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą działek wydzielonych w drugiej linii zabudowy i narożnych;
- 5) szerokość frontów działek skrajnych określona jest wraz z trójkątem widoczności drogi.

§ 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 tworzą dwie drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 6KR oraz 7KR, pełniące jednocześnie rolę dróg przeciwpożarowych.

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 budynków rekreacji indywidualnej – min. 1 miejsce postojowe na dwie osoby mogące jednocześnie przebywać w budynku;
- 3) przewidziana na obszarze planu zabudowa nie generuje potrzeby realizacji miejsc postojowych na kartę parkingową.

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

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad 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;
- 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 mm ÷ 250 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 połaci 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: 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;

- 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.

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 droga wewnętrzna – 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 nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ML** o powierzchni 1,018 ha, **2ML** o powierzchni 2,130 ha, **3ML** o powierzchni 1,117 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];

a) 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. 8,0m;

4) na obszarze z dużym spadkiem terenu dopuszcza się zabudowę tarasową, gdzie wysokość kalenicy począwszy od poziomu najniższej położonego terenu przy budynku nie może przekroczyć 10,0m;

5) geometria dachu:

c) dach stromy dwu- lub wielospadowy;

d) dopuszcza się dach jednospadowy lub płaski:

- nad częścią garażową dobudowaną do budynku rekreacji indywidualnej lub realizację tarasu na dachu garażu;

- nad wolnostojącym garażem;

e) kąt nachylenia:

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

- dachu jednospadowego: do 20° ;

f) 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. 50% powierzchni działki.

7) wskaźnik intensywności zabudowy [wraz z podpiwniczeniem]:

a) minimalny - 0,15;

b) maksymalny - 0,75.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody – obowiązują ustalenia wg § 6;

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000,0 m²;

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

3) minimalna szerokość frontu działki – 24,0 m. Nie dotyczy narożnych działek budowlanych jakie zostaną wydzielone od północnej strony obszaru planu miejscowego, gdzie szerokość frontu ustala się od strony działki drogowej 105, położoną na styku z obszarem planu miejscowego.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KR i 7KR. Dla działek skrajnych dopuszcza się realizację zjazdu z działek drogowych bezpośrednio przylegających do granic opracowania 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 1,288 ha, 5MNW o powierzchni 0,4278 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];
 - c) 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. 9,0 m;
 - 4) na obszarze z dużym spadkiem terenu 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, budynkiem gospodarczym, wiatą;
 - c) kąt nachylenia:
 - głównych połaci dachowych dachu stromego: 30⁰ - 45⁰;
 - dachu jednospadowego: do 20⁰;
 - d) dla budynku mieszkalnego parterowego dopuszcza się zastosowanie kąta nachylenia połaci dachowych pomiędzy 25⁰ a 30⁰;
 - e) układ głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do frontu działki;
 - 6) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max. 25% powierzchni działki,
 - b) biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni działki.
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy [wraz z podpiwniczeniem]:
 - a) minimalny - 0,15;
 - b) maksymalny - 0,75.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody – obowiązują ustalenia wg § 6;
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 80⁰ - 95⁰;

3) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m. Nie dotyczy skrajnych działek budowlanych jakie zostaną wydzielone od południowej strony obszaru planu miejscowego, gdzie szerokość frontu ustala się od strony działki drogowej 104, położoną na styku z obszarem planu miejscowego.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KR i 7KR oraz z działki drogowej bezpośrednio przylegającej do granic opracowania planu miejscowego;
- 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 komunikacji drogowej wewnętrznej, określane w treści planu drogą wewnętrzną i oznaczone na rysunku planu symbolami **6KR** o powierzchni 0,3686 ha oraz **7KR** o powierzchni 0,3882 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 i przyrody – obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) tereny dróg wewnętrznych należy wydzielić po linii rozgraniczającej tereny;
- 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.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 14. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, sklasyfikowanych jako RIVa, RV, RVI o łącznej powierzchni 6,7376 ha.

§ 15. 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:

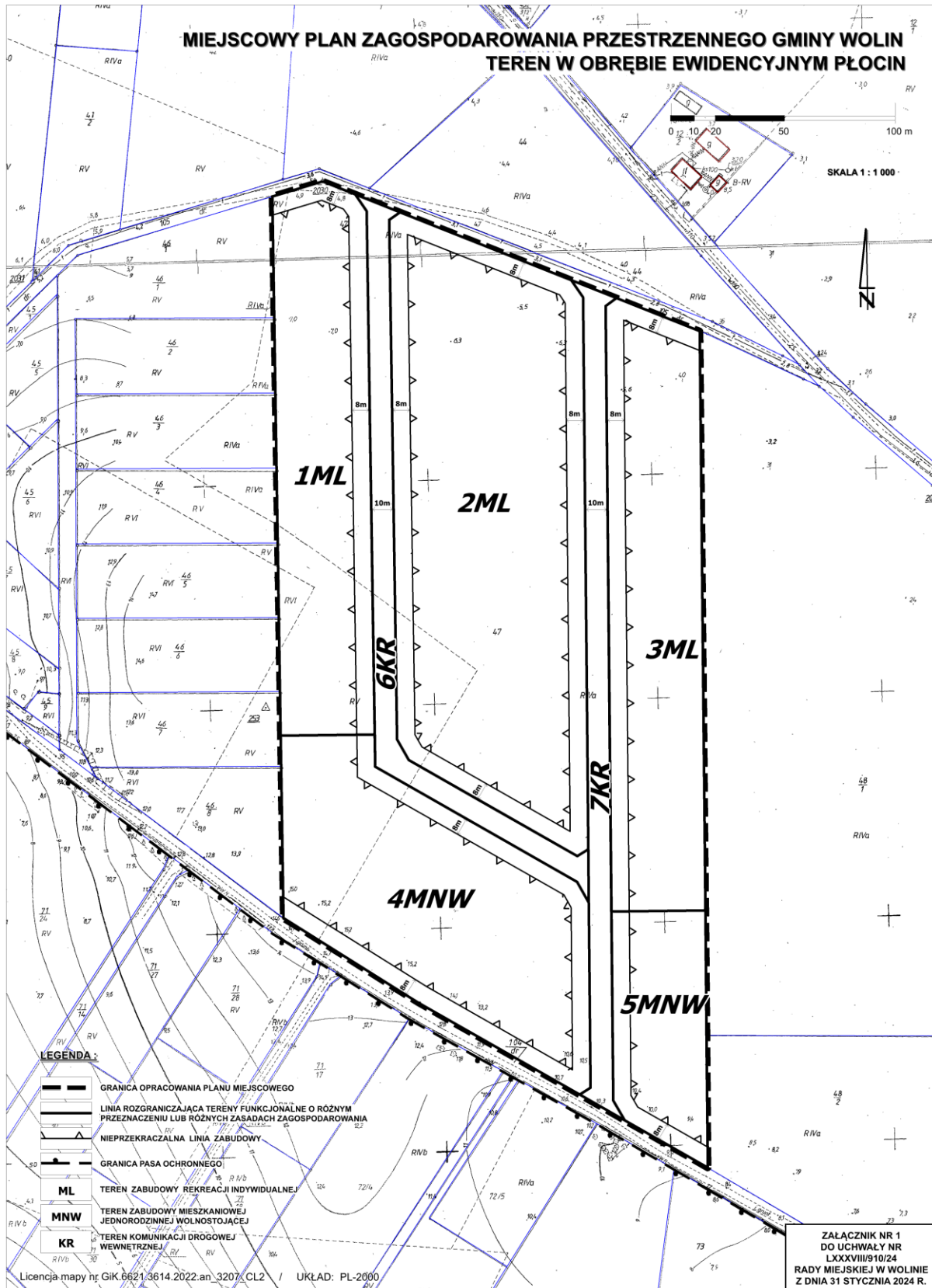
- 1) dla terenów MNW, ML – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 17. 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

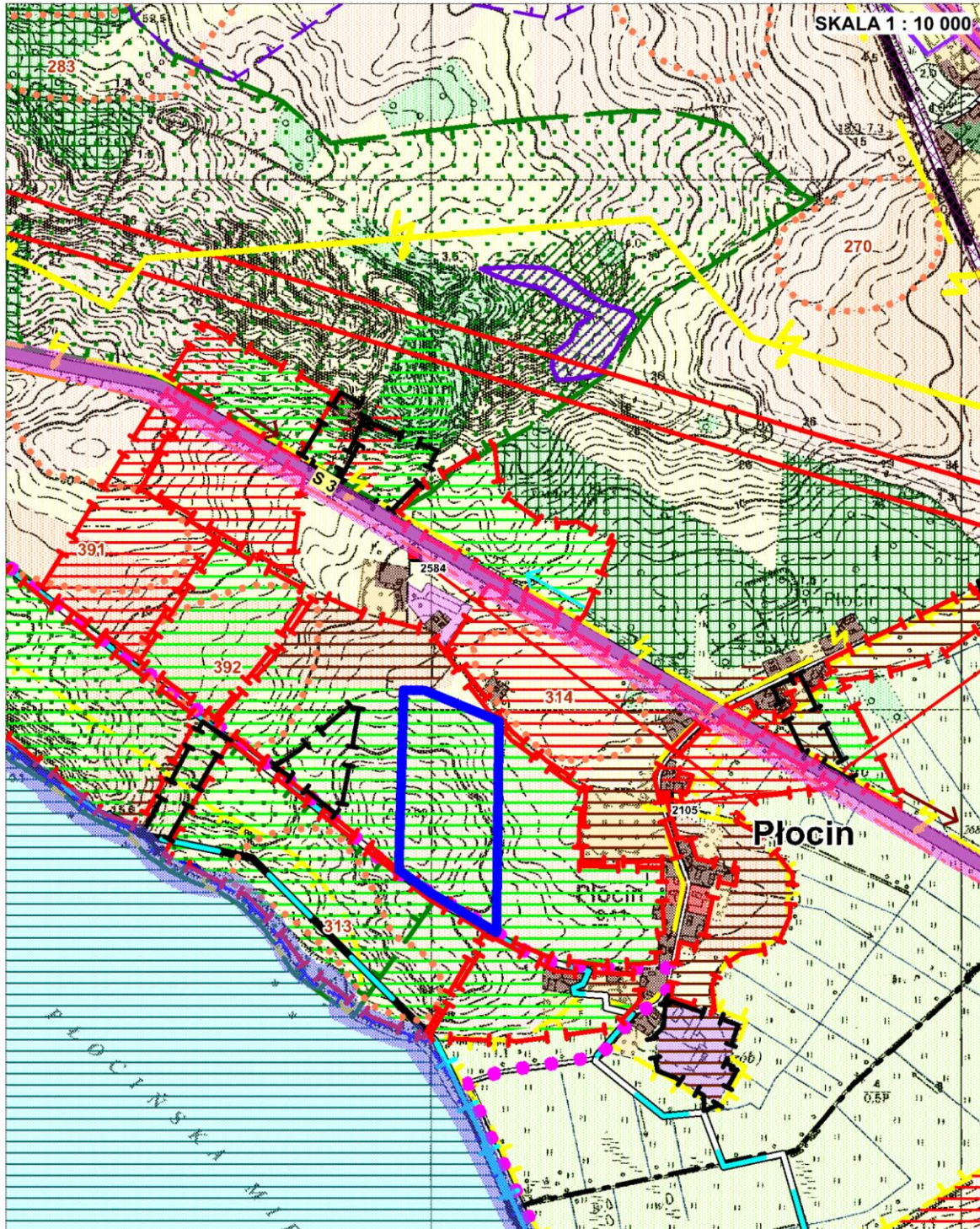
Krzysztof Czach



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

WYRYS ZE STUDIUM

ZAŁĄCZNIK NR 2A
DO UCHWAŁY NR
LXXXVIII/910/24
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
Z DNIA 31 STYCZNIA 2024 R.



**GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

LEGENDA :

GRANICE ADMINISTRACYJNE

- Gminy
- Miasta

UŻYTKOWANIE TERENÓW

- Wody powierzchniowe
- Grunty orne: produkcja wysoko-intensywna / średnio-intensywna / nisko-intensywna
- Użytki zielone: produkcja wysoko-intensywna / nisko-intensywna
- Lasy
- Zabudowa mieszkaniowa
- Tereny usługowe
- Tereny rekreacyjne
- Tereny oświaty
- Przemysł / składy
- Tereny komunikacji samochodowej
- Tereny rolniczych ośrodków produkcyjnych
- Tereny rolniczych ośrodków usługowych
- Sady i ogrody
- Ogrody działkowe
- Tereny obsługi gospodarki leśnej
- Cmentarze - istn. / proj.
- Projektowana zielen parkowa
- Tereny obsługi rybactwa
- Tereny specjalne
- Tereny farm wiatrowych - istn./proj.

WODY POWIERZCHNIOWE

- Wody otwarte
- Wody morskie, morskie wody wewnętrzne
- Granica morskigo portu rybackiego
- Obszar zalewowy
- Rzeki, strumienie, kanały, rowy melioracyjne
- Jeziora, oczka wodne
- Funkcja użytkowa jeziora: GR - gospodarka rybacka, R - rekreacja
- Stawy hodowlane

OCHRONY ŚRODOWISKA

- PLB320001 Obszary specjalnej ochrony ptaków Natura 2000
- PLB320001 Specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000
- Granica Wolińskiego Parku Narodowego
- Granica otuliny Wolińskiego Parku Narodowego
- Proponowane użytki ekologiczne
- Proponowany zespół przyrodniczo - krajobrazowy
- Pomniki przyrody - pojedyncze drzewa i grupy drzew istn. / proj.
- Lasy ochronne
- R1 Rezerwat przyrody / numer
- OC Tereny bytowania zwierząt i występowania roślin gatunków rzadkich i chronionych, ważne dla zachowania bioróżnorodności i walorów krajobrazowych
- stanowiska innych chronionych gatunków zwierząt
- stanowiska chronionych gatunków roślin
- Zadrzewienia
- aleje i szpalery drzew przydrożnych
- inne zadrzewienia przydrożne

KOPALINY

- Ugokumentowane złoża kruszywa / rozpoznane złoża torfu
- Wydobiska eksploatacyjne czynne / nieczynne
- Złoża kruszywa na potrzeby lokalne
- Kopalnia gazu
- Obszar górniczy

PROPONOWANE PRZEKSZTAŁCENIA ŚRODOWISKA I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- Tereny proponowane do zalesienia

WARTOŚCI ŚRODOWISKA KULTUROWEGO DO ZACHOWANIA I OCHRONY

- Obszary objęte ochroną konserwatorską
- strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa B - pośredniej ochrony konserwatorskiej
- strefa K - ochrony krajobrazu
- strefa E - ochrony ekspozycji

Obszary objęte ochroną archeologiczną

- strefa W. I. - pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej
- strefa W. II. - częściowej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej
- strefa W. III. - ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej

KOMUNIKACJA

- S3 Droga szybkiego ruchu
- Projektowana droga szybkiego ruchu
- DW Drogi wojewodzkie
- DP Drogi powiatowe
- Drogi projektowane
- Trasa rowerowa
- Linia kolejowa
- Rezerwa terenu dla potrzeb przebudowy drogi krajowej nr 3

ELEKTROENERGETYKA

- Linie elektroenergetyczne NN (220 kV) wraz z granicami terenu na którym obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu
- Elektroenergetyczna linia napowietrzna WN - istn. / proj.
- Elektroenergetyczna linia kablowa WN - proj.
- Istniejąca linia elektroenergetyczna SN - napowietrzna / kablowa.
- Projektowana linia elektroenergetyczna SN
- Przewidywana stacja elektroenergetyczna 220 kV / 110 kV
- GPZ 110/15 - istn./proj.
- Stacja transformatorowa 15/0,4 kV - istn.

GAZOWNICTWO

- Gazociąg wysokiego ciśnienia - istn./proj.
- Gazociąg średniego ciśnienia - istn./proj.
- Gazociąg niskiego ciśnienia - istn.
- Stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia / II stopnia / proj.

TELEKOMUNIKACJA

- Telekomunikacyjna linia kablowa - istn.
- Centrala telefoniczna - istn.
- Stacja bazowa telefonii komórkowej - istn.

CIEPŁOWNICTWO

- Kotłownia gazowa - istn.

GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA

- Kierunki przesyłu wody - istn. / proj.
- Kierunki przesyłu ścieków - proj.
- NO Tereny urządzeń oczyszczalni ścieków
- NU Teren zakładu utylizacji odpadów komunalnych
- WZ WZp Ujęcie wody - istn. / proj. / nieczynne
- Strefa ochronna ujęcia wody
- Porty / przystanie
- Nabieżniki
- Wały przeciwpowodziowe
- Granica pasa technicznego
- Granica pasa ochronnego
- Granica przystani morskiej

STREFY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ

- Strefa produkcyjno-usługowa
- Strefa mieszkaniowo-usługowa
- Strefa usługowa
- Strefa rekreacyjna
- Granica obszarów objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Granica obszarów dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- Granica obszarów Natura 2000 wartościowe przyrodniczo z zakazem zabudowy
- Tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych
- Tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE) w tym elektrowni wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania (EW)

ZAŁĄCZNIK NR 2B
DO UCHWAŁY NR
LXXXVIII/910/24
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
Z DNIA 31 STYCZNIA 2024 R.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXVIII/910/24
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 31 stycznia 2024 r.

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

**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 z późniejszymi zmianami], Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga co następuje:

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie Płocin, opracowanego zgodnie z uchwałą Nr LXI/631/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 15 czerwca 2022 r. i wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 26 października 2023 r. do dnia 22 listopada 2023 r. – w trakcie trwania wyłożenia a także w wyznaczonym w obwieszczeniach nieprzekraczalnym terminie na składanie uwag, czyli do dnia 10 grudnia 2023 r., nie wpłynęła żadna uwaga.

Tym samym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXVIII/910/24
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 31 stycznia 2024 r.

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

**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 z późniejszymi zmianami], 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 (t.j.: 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 nie pociąga 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. Całość Inwestycji i nakłady 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.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXXXVIII/910/24
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 31 stycznia 2024 r.
Zalacznik5.gml

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

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 z późniejszymi zmianami)**

**Dane przestrzenne dla niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin
dla terenu położonego w obrębie Płocin dostępne są w formie elektronicznej pod linkiem:**

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