



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 24 marca 2025 r.

Poz. 1344

UCHWAŁA NR XIII/155/25 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 28 lutego 2025 r.

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

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 2024 r. poz. 1465 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 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami] w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 1) i pkt. 4) ustawy z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw [Dz. U. poz. 1688], Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LXXXI/833/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 15 września 2023 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Łuskowo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego w formie jednolitej uchwałą Nr LXXXIII/848/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 02 października 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Łuskowo, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 1,5582 ha, obejmuje teren działek nr 112/3, 112/5, 112/6, 112/7 i 112/8 położonych w obrębie ewidencyjnym Łuskowo.

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, usługowych 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) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **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 zarówno w odniesieniu do kondygnacji nadziemnej jak i podziemnej. Elewacja frontowa budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dla przyziemia linie zabudowy również 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) **obowiązująca linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku zarówno w odniesieniu do kondygnacji nadziemnej jak i podziemnej. Elewacja frontowa winna przebiegać po obowiązującej linii zabudowy. Dla przyziemia obowiązujące 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 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) 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 [mieszkalnej w ramach terenów MN] na jednej działce;
- 2) możliwość realizacji lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 35% 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 2,0m, 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, tarasów, ramp – do 4,0m;
 - c) dla kondygnacji podziemnej – do 2,0m;
- 4) realizację zadaszonych wiat śmietnikowych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

3. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym, za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

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

- 1) obszar opracowania znajduje się poza granicami obszarów istniejących form ochrony przyrody, tym obszarów Natura 2000;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do zrealizowania nowej zabudowy oraz budowy terenu oznaczonego symbolem 3KR;
- 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;
 - zanieczyszczenia wód podziemnych w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych;
 - lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w ramach funkcji usługowej ustalonej na terenie 1MN-U;
- c) uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 10 ust. 5 pkt. 3;
- 4) obowiązuje zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) 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 wydzielienia 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 wydzielienia terenów pod lokalizację stacji transformatorowych;
 - d) działek powstałych na styku narożnej części terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 3KR, gdzie styk działki budowlanej z terenem 3KR jest tylko na szerokość wjazdu;
- 4) 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 zapewnia droga publiczna, bezpośrednio przylegająca do obszaru objętego planem.

2. Układ komunikacyjny terenu tworzy teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KR.

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 dopuszczonej w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe na każde 50,0m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 3) minimum 1 miejsca postojowe na kartę parkingową dla potrzeb funkcji usługowej ustalonej w ramach terenu 1MN-U;

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 oraz jego późniejsza rozbudowa 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 teren 3KR.

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) dopuszcza się budowę własnych ujęć wody – studni, wykorzystywanych jedynie do celów gospodarczych;
- 4) niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych w warunkach specjalnych;
- 5) 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 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 komunalnej oczyszczalni;
- 4) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i obowiązek przyłączenia się do sieci;
- 5) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków.

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 terenu 3KR - do gruntu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie 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 – $\varnothing 25 \text{ mm}$;
- 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.

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 zasilić 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;
 - 7) należy zapewnić swobodny dostęp do infrastruktury elektroenergetycznej, w tym linii i stacji elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych [słupów] w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
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 teren 3KR – 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.
13. Wszelkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną podlegają przepisom odrębnym.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1MN-U** o powierzchni 0,1420 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, gdzie druga kondygnacja zlokalizowana będzie w dachu stromym;
 - b) dopuszcza się całościowe lub częściowe podpiwniczenie budynku – jedna kondygnacja podziemna;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu. Linia zabudowy dotyczy zarówno kondygnacji nadziemnej jak i podziemnej z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych fundamentu;
- 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 lub usługową dobudowaną do budynku mieszkalnego lub realizację tarasu na dachu garażu lub dobudowanej części usługowej;
 - nad wolnostojącym garażem;
 - c) kąt nachylenia:
 - głównych połaci dachowych dachu stromego: 30° - 45°;
 - dachu jednospadowego: do 15°;

d) układ głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do terenu 3KR;

5) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 28% powierzchni działki,

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

6) wskaźnik intensywności zabudowy [liczony wraz z podpiwniczeniem]:

a) minimalny - 0,15;

b) maksymalny - 0,84.

7) nadziemny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,15;

b) maksymalny - 0,56.

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) teren należy wydzielić w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

2) po wydzieleniu terenu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KR;

2) w granicach terenu 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolami **2MN** o powierzchni 1,2211 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy:

a) zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza, do 2 kondygnacji nadziemnych, gdzie druga kondygnacja zlokalizowana będzie w dachu stromym;

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

2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu. Linia zabudowy dotyczy zarówno kondygnacji nadziemnej jak i podziemnej z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych fundamentu;

3) wysokość zabudowy - max. 8,5 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 stromego: 30° - 45°;

- dachu jednospadowego: do 15°;

- d) dla zabudowy parterowej bez użytkowego poddasza dopuszcza się zastosowanie kąta nachylenia połaci dachowych pomiędzy 20° a 25° ;
 - e) układ głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do frontu działki;
 - 5) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max. 20% powierzchni działki,
 - b) biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni działki.
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy [liczony wraz z podpiwniczeniem]:
 - a) minimalny - 0,15;
 - b) maksymalny - 0,6.
 - 7) nadziemny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,15;
 - b) maksymalny - 0,4.
 - 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) minimalna wielkość działki budowlanej – $800,0 \text{ m}^2$;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 80° - 95° ;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki – 17,5 m.
 - 5. Ustalenia w zakresie komunikacji:
 - 3) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KR;
 - 4) 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 teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KR** o powierzchni 0,1951 ha.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) forma terenu komunikacji drogowej – ciąg pieszo-jezdny;
 - 2) szerokość w wyznaczonych liniach rozgraniczających – 7,0m z lokalnym przewężeniem do 6,0m oraz poszerzeniami na trójkąt widoczności oraz plac manewrowy na zakończeniu terenu 3KR [zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu];
 - 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń nie związanych z funkcjonowaniem ciągu pieszo-jezdnego.
 - 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu – obowiązują ustalenia wg § 6.
 - 4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:
 - 3) teren 3KR należy wydzielić w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
 - 4) 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, nieużytków oraz gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sklasyfikowanych jako:

- 1) RV o powierzchni 1,0003 ha;
- 2) RVI o powierzchni 0,5579 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 MN, MN-U – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

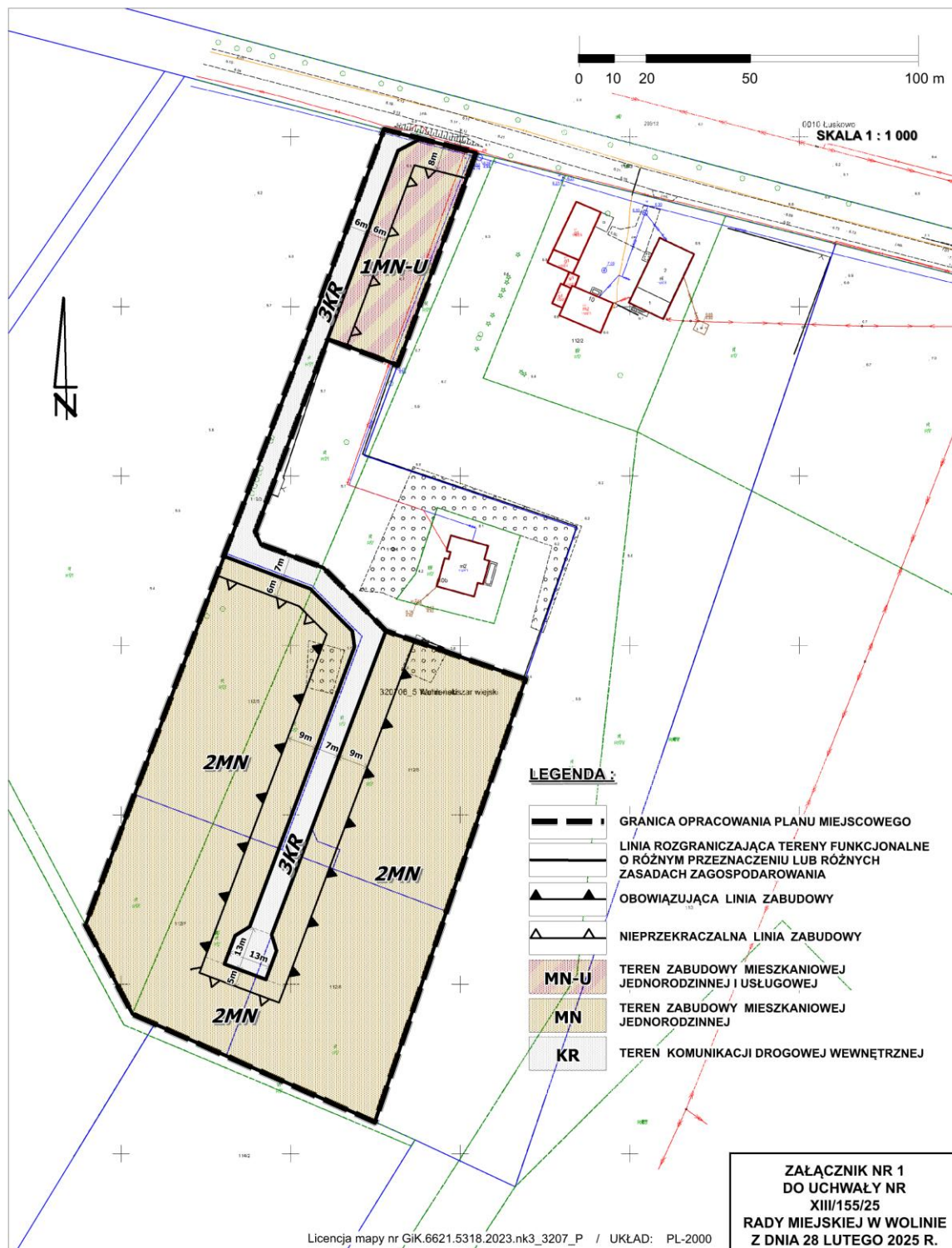
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 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

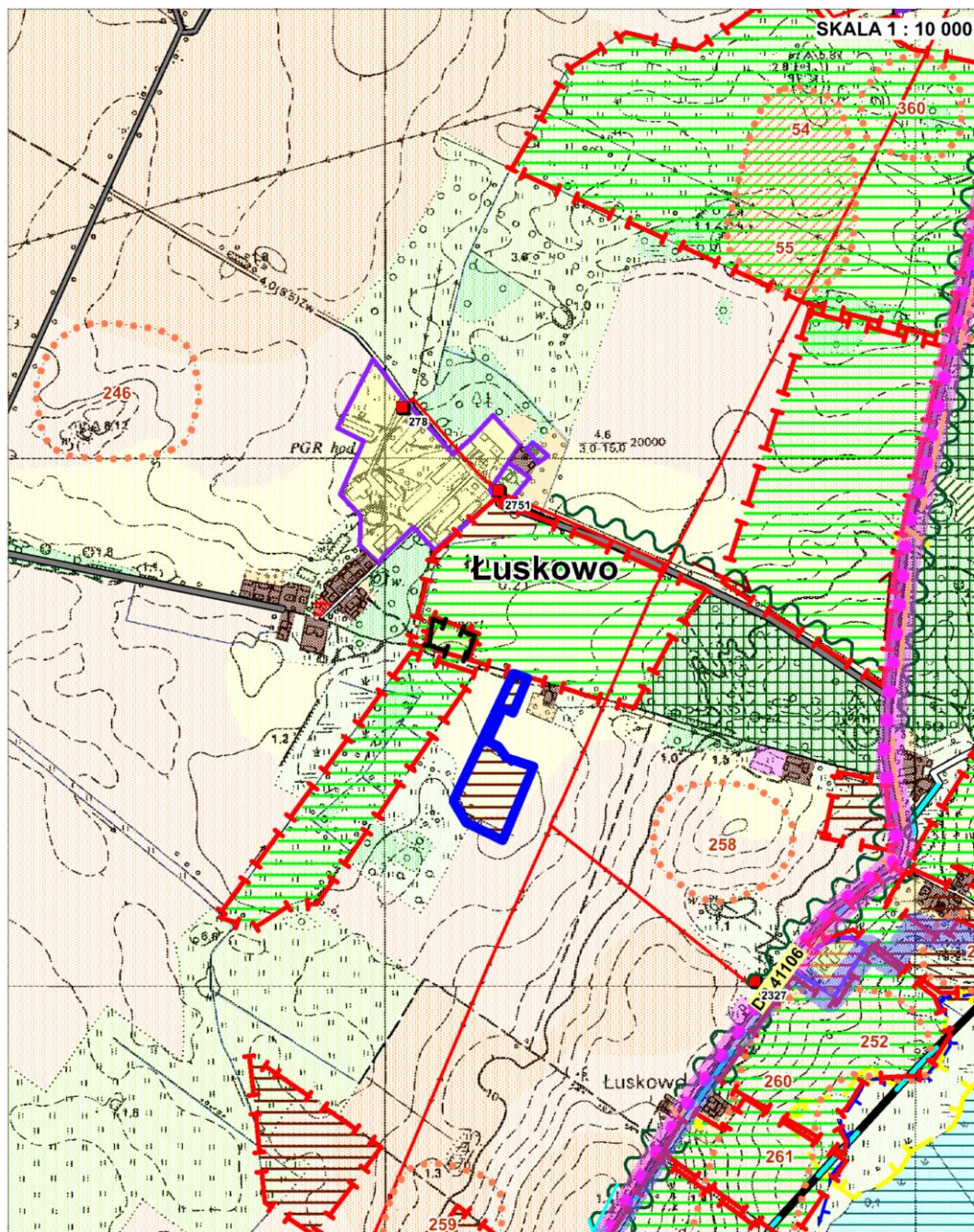
Radosław Kaliciuk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN TEREN POŁOŻONY W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM ŁUSKOWO

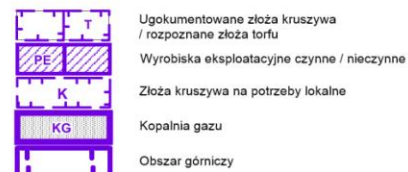
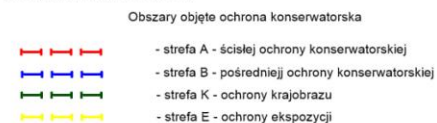
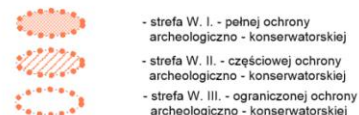
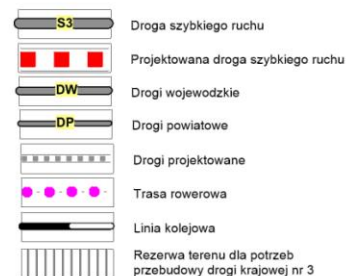
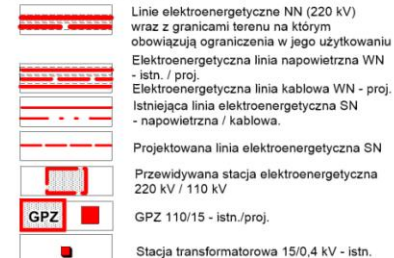
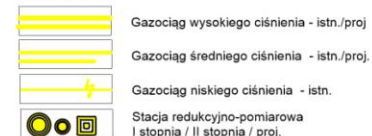
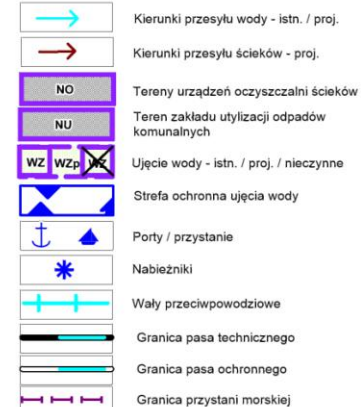
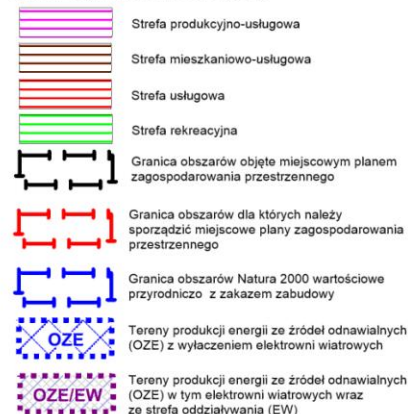


**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN****WYRYS ZE STUDIUM**

ZAŁĄCZNIK NR 2A
DO UCHWAŁY NR
XIII/155/25
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
Z DNIA 28 LUTEGO 2025 R.



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO 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 GOSPODARSTWA**

**ZAŁĄCZNIK NR 2B
DO UCHWAŁY NR
XIII/155/25
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
Z DNIA 28 LUTEGO 2025 R.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/155/25 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 28 lutego 2025 r.

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

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami], Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga co następuje:

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie Łuskowo, opracowanego zgodnie z uchwałą Nr LXXXI/833/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 15 września 2023 r. i wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 28 października 2024 r. do 20 listopada 2024 r. – w trakcie trwania wyłożenia a także w wyznaczonym w obwieszczeniach nieprzekraczalnym terminie na składanie uwag, czyli do dnia 08 grudnia 2024 r., nie wpłynęła żadna uwaga.

Tym samym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/155/25 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 28 lutego 2025 r.

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

**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 2024 r. poz. 1130 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 XIII/155/25

Rady Miejskiej w Wolinie

z dnia 28 lutego 2025 r.

Zalacznik5.gml

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

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 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami)**

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

<https://bip.gminawolin.pl/strony/19520.dhtml>