UCHWAŁA NR LIX/718/14
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia 30 września2014r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Sułomino, gm. Wolin.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379 i z 2013 r. poz. 1446), uchwala się, co następuje:

Dział I
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie Uchwałą Nr XL/417/13 z dnia 22 marca 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Sułomino, gm. Wolin, stwierdzając nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego uchwałą Nr XL/418/06 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 października 2006 r., zmienionego uchwałą Nr LIX/717/14 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 30 września 2014 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin" uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Sułomino, gm. Wolin, zwany dalej planem.
2. Granice planu obejmują teren o łącznej powierzchni 1,262 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
   2) załącznik nr 2 - wyrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu objętego planem,
   3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
   4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
   3) drzewa do zachowania;
   4) symbole i oznaczenia terenu.
2. Następujące dodatkowe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, które nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:
   1) proponowana lokalizacja budynku i kierunek kalenicy;
   2) proponowane podziały działek.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 2^{o} do 15^{o};
   2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 35° do 50°;
   3) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
   4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
   5) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu stromego;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
   a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 2,0 m,
   b) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,50 m,
7) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, bezpośrednio, przy której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
   a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 2,0 m,
   b) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,50 m,
8) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
9) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
10) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
11) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu lub kalenicy.

Dział II
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 4. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
2) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD** – drogi dojazdowe;
3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
4) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **E** – elektroenergetyka.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych, w tym także obiektów małej architektury.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się nakaz realizacji elewacji o wysokich walorach architektonicznych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Obszar planu znajduje się: w granicach obszaru Natura 2000 dyrektywa siedliskowa PLH320019 - Wolin i Uznam, około 150 m na północ od granic obszaru Natura 2000 dyrektywa siedliskowa PLH320018 - Ujście Odry i Zalew Szczeciński, a także graniczy poprzez działkę drogową nr 33 z obszarem Natura 2000 dyrektywa ptasia PLB320009 - Zalew Szczeciński.

2. Zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie, oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000, wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został

wyznaczony obszar Natura 2000, pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

3. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:
   1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu.

4. Ustala się nakaz zachowania istniejących wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej z wykorzystaniem przede wszystkim rodzimych gatunków drzew (dąb, lipa, grab, jesion, wiąz, buk, brzoza). W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami.

5. Ustala się zakaz stosowania nasadzeń ekspansywnych gatunków drzew.

6. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wyznaczonych do tego celu.

7. Prace ziemne prowadzone w pobliżu i bezpośrednio przy drzewostanach, należy wykonywać w sposób nie powodujący zagrożeń dla systemów korzeniowych oraz dla pni drzew.

8. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji oraz ograniczenia do niezbędnego minimum niwelacji terenu przy zachowaniu jego naturalnej rzeźby terenu.

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

10. Obszar planu zlokalizowany jest poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 oraz jego strefy ochronnej, w związku z powyższym dla obszaru planu nie obowiązują zakazy, wynikające z przepisów odrębnych.

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

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

13. Dopuszcza się przy realizacji miejsc parkingowych stosowania nawierzchni przepuszczalnej (trawiastej bądź tzw. nawierzchni ażurowej trawiastej („kratka trawnikowa")).

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. W granicach obszaru planu nie występują obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ani stanowiska archeologiczne.
2. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

Rozdział 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, ustala się nakaz zagospodarowania obszarów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo.
2. Ustalenia dotyczące terenów przestrzeni publicznych, w szczególności terenów komunikacji, określono w **§11** i w **§16**.

Rozdział 6
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w **§ 6** ust. 1 oraz w **§ 7**.
2. Obszar planu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, na którym obowiązują przepisy odrębne.
3. Oświetlenie planowanych obiektów powinno posiadać odpowiednie przesłony, zainstalowane w taki sposób, aby ich światło nie powodowało oślepienia nawigatorów jednostek pływających manewrujących na przyległym akwenie.
4. Planowane obiekty, widoczne od strony wody, jeżeli nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go ani swoją formą, ani kolorystyką (wyglądem), ani charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe tych obiektów nie mogą powodować padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen morski w sposób powodujący utrudnienie we właściwej identyfikacji znaków nawigacyjnych.
5. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 7
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Dopuszcza się przeprowadzanie scaleń, podziałów oraz „scaleń i podziałów” terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie wtórnego podziału działek zgodnie z liniami pokazanymi na rysunku planu.
3. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, niż podane na rysunku planu z zachowaniem parametrów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych.
4. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne.

Rozdział 8
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji

§ 11. 1. Przeznacza się pod budowę układów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDD, KDW,** dla których ustala się:
1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12.

2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:
1) podział na następujące klasy dróg:
a) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
b) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW,**
2) podział na następujące kategorie dróg:
a) drogi publiczne;
b) drogi niepubliczne.

3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:
1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
a) 2 stanowiska, w garażu lub na powierzchni terenu, na każdej z działek w budownictwie jednorodzinnym wolnostojącym,

b) 1 stanowisko na każde 70 m^2 powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych,
c) 2 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,
d) 2 stanowiska na każde 10 miejsc pensjonatowych,
e) 1 stanowisko na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej biur,

przy czym dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wymienionych warunków;

2) obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów miejsc dostawy towarów do obiektów usługowych - poza miejscami wymaganymi w pkt.1;
3) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż dróg dojazdowych;

4. Dopuszcza się ruch rowerowy w drogach dojazdowych oraz wewnętrznych.
5. W zakresie zasad oświetlenia dróg ustala się nakaz doboru wysokości słupów oświetleniowych i ich rozmieszczenia, a także dostosowania źródła światła do kategorii drogi i wymaganego natężenia oświetlenia.

Rozdział 9
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:
1) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociagu,
2) prowadzenie sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 80 mm dla sieci rozdzielczej,
3) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności oraz wody do likwidacji skażeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4) dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji wodociągu
5) dopuszczenie pozostawienia indywidualnych ujęć wody dla celów gospodarczych po wybudowaniu wodociągu,
6) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z projektowanej sieci wodociagowej poprzez hydranty uliczne;

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
1) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków z wykorzystaniem sieci zlokalizowanej w działce drogowej nr 35 lub za pośrednictwem przepompowni projektowanej w drodze KDW;
2) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków w drodze KDW, całkowicie schowanej pod powierzchnią drogi;
3) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego oraz nie mniejszych jak dn 90 mm dla sieci tłocznych;

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
1) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika poprzez osadniki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
4) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg, pod jezdniami o średnicach kanałów deszczowych nie mniejszych niż dn 300 mm.

4. W zakresie budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:
1) zaopatrzenie w gaz z gazociągu średniego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);
2) dopuszczenie do czasu realizacji sieci gazowej stosowania indywidualnych zbiorników na gaz

oraz butli propanbutan, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
3) prowadzenie sieci gazowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 25.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:
   1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o realizację indywidualnych źródeł ciepła;
   2) zastosowanie urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
   3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) zaopatrzenie w energię elktryczną z sieci elektroenergetycznej poprzez trafostację projektowaną na terenie oznaczonym symbolem **E**;
   2) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
   3) prowdzenie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
   1) możliwość realizacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;
   2) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

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

Rozdział 10
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
2. W czasie realizacji inwestycji dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, dla potrzeb realizacji budowy.

Dział III
Przepisy szczegółowe

Rozdział 11
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego symbolem **MN/U** o powierzchni 10.211 m^2 ustala się:
   1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – wolnostojącą z dopuszczeniem realizacji usług nieuciążliwych (turystyka z zapleczem gastronomicznym, wypoczynek, rekreacja i rehabilitacja, itp.) o powierzchni do 50% funkcji podstawowej oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m^2;
   2) zasady zagospodarowania terenu:
      a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem

planu, wyznaczonych w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg KDD i KDW oraz 4,0 m od południowo-zachodniej granicy planu,
   b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,
   c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
   d) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
   e) dopuszcza się lokalizację garażu i budynku gospodarczego wolnostojącego,
   f) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 2 m^2;
3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
   a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
   b) wysokość budynku do 11,0 m,
   c) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 4,5 m,
   d) maksymalne wyniesienie posadzki parteru - maksimum 0,6 m liczone od strony drogi dojazdowej lub wewnętrznej;
4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami zgodnie z rysunkiem planu;
5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
   a) stosowanie dachów stromych symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
   b) dopuszcza się realizację dachów płaskich - stropodachów, jako tarasów rekreacyjno-widokowych, o wielkości do 20% powierzchni zabudowy,
   c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m^2,
   b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących do budynku mieszkalnego w zakresie kolorystyki elewacji oraz kąta pochylenia dachu z tolerancją +/- 5%,
   c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną pod warunkiem zblokowania z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej;
7) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
   a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,8 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
   b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenia do 1,9 m bez podmurówek i/lub z zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotów z gatunków zimozielonych;
8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
   a) dopuszcza się projektowany podział działek zgodnie z rysunkiem planu,
   b) powierzchnie działek: min 800 m^2
   c) szerokości frontów działek: min. 17,0 m, za wyjątkiem działek zlokalizowanych na zakończeniu drogi KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
   d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10°;
9) wymogi komunikacyjne:
   a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej KDW,
   b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek z drogi KDD.1, oraz z działki drogowej nr 33 zlokalizowanej poza granicami planu.
   c) miejsca postojowe zgodnie z § 11;
10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
11) warunki w zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6.

Rozdział 12
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

Rozdział 13

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDD, KDW,** ustala się:
1) szerokości w liniach rozgraniczających dla nowoprojektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
   a) drogi dojazdowe:
      - **KDD.1** –– 8,0 m (istniejąca)
      - **KDD.2** –– 10,0 m (projektowana)
   b) droga wewnętrzna, **KDW** - 8,0 m, wraz z placem do nawracania zgodnie z rysunkiem planu,
2) parametry dróg, w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi wg poszczególnych kategorii dróg;
3) dla nowoprojektowanych dróg **KDD** dopuszcza się uwzględnienie pasa technicznego w liniach rozgraniczających dróg;
4) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

2. W zakresie dróg wewnętrznych **KDW** dopuszcza się: realizację strefy zamieszkania bez podziału na jezdnię i chodniki z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnej;
3. W zakresie dróg rowerowych ustala się: zastosowanie nawierzchni twardej, utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej.

Rozdział 14
Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **E** o powierzchni 22 m^2 ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe pod tereny elektroenergetyki;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
   b) gabaryty obiektów i urzadzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 2,0 m npt,
   c) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
3) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej drogi.

Dział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Wolina jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:
1) dla terenów **MN/U** 30%;
2) dla terenów **KDD, KDW, E** 1%;

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne, które wymagałyby zgody Ministerstwa na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.
2. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze w ilości 0,81 ha, w tym:
1) 0,63 ha gruntów ornych klasy bonitacyjnej RV;
2) 0,18 ha sadów klasy S-RV.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 21. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Wolin.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Wolinie