UCHWAŁA NR XXXVII/494/17
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 2 sierpnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gmina Wolin

Na podstawie: art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochronnych krajobrazu (Dz. U z 2015 r. poz. 774), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) i art.18, ust.2, pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446 poz. 1579, poz. 1948 z 2017 r. poz. 730, poz. 935) oraz zgodnie z uchwałą nr LXXVIII/768/10 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 19 października 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gmina Wolin. Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają 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., zmienionej uchwałami: nr LXXIX/785/10 Rady Miejskiej w Wolinie z 28 października 2010 r., nr XXXI/313/12 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia z 28 września 2012 r., nr XL/404/13 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 22 marca 2013r., nr LII/626/14 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 marca 2014 roku, nr LIX/717/14 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 30 września 2014 roku, nr V/33/15 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 25 lutego 2015 roku, nr VI/71/15 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 31 marca 2015 roku, nr IX/116/15 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 21 lipca 2015 roku oraz nr XXIII/275/16 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 29 czerwca 2016 roku w sprawie przyjęcia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gmina Wolin. Powierzchnia planu wynosi ok. 3,7 ha.

3. Granicę obszaru objętego planem stanowią:

1) od północy: północna granica działki nr 437/9;

2) od zachodu: zachodnia granica działek 437/9 i 436/9;

3) od południa: południowa granica działki nr 436/9;

4) od wschodu: wschodnia granica działki nr 436/10 i 437/9.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin;

3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznik nr 4 do uchwały zawierający 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.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;

3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;

4) Rozdział 4 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;

5) Rozdział 5 – Ochrona gruntów rolnych i leśnych;

6) Rozdział 6 – Przepisy końcowe.

§ 3. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

1) **dostęp ogólny** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby;

2) **funkcja usług turystyki** – należy przez to rozumieć:

a) usługi rozumiane, jako krótkotrwałe, ogólnodostępne wynajmowanie miejsc noclegowych tj. domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych oraz świadczenie w obrębie obiektu usług z tym związanych;

b) realizację obiektów i urządzeń związanych z rekreacją, turystyką oraz usługami zdrowia (tj. rehabilitacji, odnowy biologicznej (spa), sportu, rekreacji) oraz urządzeń towarzyszących tj. dojść, dojazdów, boisk, placów zabaw, obiektów małej architektury, parkingi;

3) **funkcje mieszkaniowe** (zabudowa mieszkaniowa) należy przez to rozumieć:

a) zabudowa jednorodzinna,

b) zabudowa wielorodzinna,

- wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami i budynkami gospodarczymi oraz obiektami małej architektury;

4) **linia zabudowy:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumieć się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:

- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe o maksymalnej powierzchni 8m^2,

- w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku o maksymalnej powierzchni 8m^2;

b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów związanych ze sportami wodnymi oraz turystką wodna i przywodną;

5) **miejsce postojowe** należy przez to rozumieć teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

6) **nośnik reklamowy** rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę, w tym:

a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,

b) reklama wbudowana– należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m^2 nie jest reklamą wbudowaną;

7) **zagospodarowanie tymczasowe** należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

§ 4. 1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe. Ustalenia tekstowe planu, ogólne dla całego obszaru objętego planem, dotyczą elementów struktury funkcjonalno - przestrzennej, w tym systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej.

2. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;

5) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

7) zasady i warunki scalanie i podział nieruchomości;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

9) ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy;

10) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy;

11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;

12) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

3. Ustalenia tekstowe planu dla terenów sytemu komunikacji, zawarte w *Rozdziale 4* mają jednolity układ formalny. Są to:

1) oznaczenie terenu;

2) przeznaczenie terenu;

3) parametry, wyposażenie i dostępność;

4) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;

5) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu;

6) inne ustalenia;

7) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

§ 5. 1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny elementarne (tereny o różnym przeznaczeniu);

3) oznaczenie terenów: sposób oznaczenia terenu elementarnego;

4) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

a) MN– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) UT – tereny usług turystyki,

c) UTI – tereny rekreacji indywidualnej,

d) ZL – las;

5) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

a) obszar Natura 2000 PLH320019 Wolin i Uznam,

b) obszar cenny przyrodniczo OC-6,

c) istniejące drzewa do zachowania;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefa W.III ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

7) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy związanej ze sportami wodnymi oraz turystyką wodną i przywodną,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla pozostałej zabudowy;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) strefa ograniczenia zabudowy i zagospodarowania od linii energetycznej 15 kV,

b) grunty o występowaniu wysokiego poziomu wód gruntowych;

9) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

a) KDW – droga wewnętrzna,

b) CP - ciąg pieszy;

10) ustalenia dla systemu infrastruktury technicznej: linie energetyczne średniego napięcia.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych.

1. W celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu wyznacza się punkt widokowy oznaczony symbolem na rysunku planu.

2. W zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie jako, MN i UTI – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz turystyki indywidualnej, ustala się:

1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.

3. Dla ogrodzeń ustala się:

1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie;

2) na terenach przeznaczonych w planie dla funkcji rekreacji indywidualnej:

a) dla ogrodzeń powyżej 0,6 m od poziomu terenu, ogrodzenia ażurowe,

b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,

c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń betonowych prefabrykowanych i betonowych pełnych za wyjątkiem słupów i podmurówek.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu.

1. Teren objęty planem znajduje się w obszarze Natura 2000: specjalnej ochrony siedlisk „Wolin i Uznam", kod obszaru PLH 320019. Na obszarze Natura 2000 obowiązują ograniczenia zgodne z przepisami Ustawy o ochronie przyrody. Na terenie Natury 2000 zabrania się podejmowania działań, które osobno lub w połączeniu z innymi działaniami mogą znacząco negatywnie oddziaływać na stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, wpłynąć negatywnie na gatunki dla których ochrona zastała wyznaczona oraz pogorszyć integralność obszaru Natura 2000.

a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,

b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,

c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami;

2. Obszar planu od zachodu graniczy z obszarem cennym przyrodniczo OC-6 Jezioro Kołczewo, dla którego wzdłuż linii brzegowej wód powierzchniowych należy:

a) zachować strefę wolną od grodzenia zgodnie z ustawą prawo wodne;

b) tereny przyległe do jeziora należy zagospodarować w taki sposób, aby zminimalizować negatywny wpływ na zbiornik i nie powodować żadnych zmian w ukształtowaniu jego misy,

c) utrzymanie wzdłuż brzegów pasów istniejących zadrzewień i zakrzaczeń.

3. Obszar planu znajduje się w granicach **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102** - Wyspa Wolin. Na obszarze tym obowiązują ustalenia zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną dla ochrony zbiornika wyspy Wolin" - zatwierdzoną przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 5 stycznia 2001 r., znak: DG/kdh/ED/489-6274/2000.

4. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj.:

   a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,

   b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,

   c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,

   d) w przypadku awarii powodujących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;

2) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami - nie dotyczy sieci, urządzeń i infrastruktury telekomunikacyjnej;

3) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy. Zastosowane rozwiązania projektowo budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami;

4) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

5) wody opadowe z dróg publicznych i parkingów należy ujmować w system kanalizacji deszczowej i podczyszczać przed wprowadzeniem do wód i do ziemi.

5. Prace ziemne zmieniające naturalny układ terenu należy ograniczyć do niezbędnych, umożliwiających zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem terenu, w celu zachowania walorów krajobrazowych.

6. W granicach planu dla ochrony bioróżnorodności przyrodniczej w sąsiedztwie zbiornika wodnego zakazuje się:

1) podejmowania działań powodujących duże wahania wód podziemnych, mogących mieć negatywny wpływ na warunki abiotyczne w granicach siedlisk przyrodniczych strefy brzegowej Jeziora Kołczewo;

2) sztucznego umocnienia linii brzegowej oraz związanego z tym usuwania zbiorowisk roślinności zielnej oraz drzewiasto-krzewiastej;

3) zanieczyszczenia i eutrofizacji wód Jeziora Kołczewo w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych;

4) introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. Dla ochrony stanowiska archeologicznego W.III Nr AZP 19-06/14 ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym. Obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi wykonania ratowniczych badań w porozumieniu z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed podjęciem działań inwestycyjnych w każdym przypadku inwestowania.W strefie:

a) obowiązują zasady ochrony polegające na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych;

b) obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;

3. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1. Obowiązuje swobodny dostęp do wody na potrzeby wykonania robót i powszechnego korzystania oraz zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń komunikacji elektronicznej.

§ 10. Zasady i warunki scalanie i podział nieruchomości.

1. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

2. Dopuszcza się na potrzeby wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej wydzielanie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Plan nie uruchamia procedury scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych ustala się zasady podziału nieruchomości: wielkość działek minimalna 1000 m^2, szerokość frontów działek minimalna 18 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90^0.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Na terenie objętym planem znajduje się linia średniego napięcia, w sąsiedztwie linii energetycznych obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi:dla linii energetycznej średniego napięcia 15 kV, szerokość tej strefy wnosi 14m, tj. po 7 m na każdą stronę od osi słupów, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii polegającej na jej skablowaniu.

2. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków na terenie całego planu.

3. Na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

4. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych ustala się:

a) obowiązuje zakaz wydzielania, jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku,

b) dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni wynikającej z potrzeb tj. mniejszych, niż wynika to z ustaleń szczegółowych na danym terenie;

5. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Dla inwestycji na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych:

a) należy przewidzieć zastosowanie odpowiednich technologii zabezpieczających projektowany obiekt przed oddziaływaniem wysokiego poziomu wód gruntowych,

b) dopuszcza się wprowadzenie rozwiązań technicznych, które umożliwiły by lokalizacje na tym terenie obiektów kubaturowych takich jak: nawiezienie mas ziemnych, rozplantowanie i zagęszczenie podłoża,

c) należy zachować istniejące przybrzeżne zadrzewienia.

7. Na terenie objętym planem występuje zastoisko wodne i rów melioracyjny. Na obszarach tych:

1) dopuszcza się prace w obrębie istniejącego zastoiska wodnego i rowu melioracyjny dla poprawy warunków hydrotechnicznych obszaru przy zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania systemu melioracyjnego;

2) należy zapewnić swobody przepływ wód z terenów wyżej położonych do jeziora Kołczewo.

§ 12. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy.

1. Obszar planu obsługiwany jest przez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

2. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą dojazdy i ciąg pieszy oznaczone na rysunku planu.

3. Dla komunikacji rowerowej dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dojazdów i ciągu pieszego.

4. Dopuszcza się wydzielenie dojazdów z zachowaniem szerokości w liniach rozgraniczających min. 6 m .

5. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych - 1 miejsce postojowe:

a) na mieszkanie,

b) na pokój lub apartament dla usług turystycznych,

c) na każde 50 m² powierzchni użytkowej dla obiektów zamieszkania zbiorowego;

2) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,

c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w obrębie inwestycji.

§ 13. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy.

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:

1) w liniach rozgraniczających dojazdów i ciągów pieszych;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

3) na terenach przeznaczonych pod funkcje zabudowy mieszkaniowej, rekreacji indywidualnej i usług turystyki.

2. Zasady obsługi:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącego gminnego systemu wodociągowego z ujęć gminnych,

b) wodę dla celów przeciw pożarowych zapewni się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami

c) główne elementy rozbudowy systemu wodociągowego:

- dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych w projektowanych ulicach dojazdowych i ciągach pieszo jezdnych;

2) odprowadzenie ścieków:

a) zabrania się odprowadzania ścieków do wód i do ziemi,

b) obowiązuje odprowadzenie ścieków bezpośrednio do gminnej zbiorczej kanalizacji sanitarnej;

c) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń służących oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków,

d) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków;

3) odprowadzenie wód deszczowych;

a) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi,

c) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora,

d) wszystkie wyloty do odbiorników należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych, zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub w obrębie terenów elementarnych z zapewnieniem dojazdu,

e) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej istniejące rowy melioracyjne należy zachować - dopuszcza się budowę w ich miejsce rurociągów drenarskich,

g) na zrzut wód opadowych z terenu objętego planem zagospodarowania z kanalizacji deszczowej do śródlądowych wód powierzchniowych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego od właściwego starosty;

4) zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się sukcesywną przebudowę i skablowanie istniejących linii napowietrznych średniego napięcia,

c) zaopatrzenie projektowanego obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w energię elektryczną będzie odbywać się z istniejących stacji transformatorowych,

d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem;

5) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych nisko emisyjnych źródeł, spełniających obowiązujące normy;

6) zaopatrzenie w gaz: z indywidualnych źródeł lub z sieci;

7) w zakresie usuwania odpadów obowiązuje unieszkodliwienie odpadów stałych poza terenem objętym planem na gminnym składowisku odpadów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 14. Ustalenia dla terenu 01.ZL.

1. **Przeznaczenie terenu:** las.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:**

1) teren elementarny leży w obszarze Natura 2000: specjalnej ochrony siedlisk „Wolin i Uznam", kod obszaru PLH 320019, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust. 1;

2) teren elementarny graniczy z obszarem cennym przyrodniczo OC-6 Jezioro Kołczewo, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust.2;

3) teren elementarny leży w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust. 3.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarnego położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony zewidencjonowanego stanowiska archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia w § 8 ust. 2.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zakaz lokalizacji budynków.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:** dojazd z drogi wewnętrznej 07.KDW poprzez teren 03.UTI/MN.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 15. Ustalenia dla terenu 02.ZL.

1. **Przeznaczenie terenu:** las.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:**

1) teren elementarny leży w obszarze Natura 2000: specjalnej ochrony siedlisk „Wolin i Uznam", kod obszaru PLH 320019, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust. 1;

2) teren elementarny graniczy z obszarem cennym przyrodniczo OC-6 Jezioro Kołczewo, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust.2;

3) teren elementarny leży w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust. 3.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania i zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zakaz lokalizacji budynków.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:** dojazd z drogi wewnętrznej 07.KDW poprzez teren 05.UT lub drogi poza planem.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 16. Ustalenia dla terenu **03.UTI/MN.**

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) teren rekreacji indywidualnej;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowę mieszkaniową w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy zamieszkania zbiorowego w postaci domów opieki lub domów spokojnej starości.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:**

1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 0,5 m^2,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;

2) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 6 ust. 3;

3) zasady kolorystyki elewacji i pokryć dachowych zgodnie z ustaleniami w § 6 ust. 2.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) teren elementarny leży w obszarze Natura 2000: specjalnej ochrony siedlisk „Wolin i Uznam", kod obszaru PLH 320019, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust. 1;

2) teren elementarny graniczy z obszarem cennym przyrodniczo OC-6 Jezioro Kołczewo, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust.2;

3) teren elementarny leży w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust. 3.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na części terenu znajduje się zewidencjonowane stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia w § 8 ust. 2.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

a) minimum 6 m od linii brzegowej dla zabudowy związanej ze sportami wodnymi oraz turystyką wodną i przywodną,

b) minimum 25 m od linii brzegowej dla pozostałej zabudowy,

c) minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 07.KDW,

d) minimum 4 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego 09.CP,

e) minimum 12 m od lasu zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%,

c) intensywność zabudowy: min 0 max 1;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, a dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5m,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,

c) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 45°;

d) szerokości elewacji frontowej: maksymalna 20 m;

4) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek dla funkcji mieszkaniowej: minimalna 800 m² dla pozostałych funkcji min. 1000 m²,

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 18 m dla jednorodzinnej wolnostojącej oraz minimum 22 m dla pozostałej zabudowy,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90^0;

5) budynek mieszkalny usytuowany kalenicą równolegle do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) część terenu znajduje się w zasięgu występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu, dla terenów tych obowiązują ustalenia zawarte w ustaleniach § 11 ust. 6;

2) na ternie znajduje się rów melioracyjny obowiązują ustalenia zawarte w ustaleniach § 11 ust. 7.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrzne 07.KDW oraz poprzez układ dróg wewnętrznych wyznaczonych zgodnie z § 12 ust. 4;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 5;

3) należy zapewnić możliwość dostępu do teren 01.ZL.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 17. Ustalenia dla terenu **04. UTI/MN.**

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) teren rekreacji indywidualnej;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowę mieszkaniową w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:**

1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 0,5 m^2,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;

2) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 6 ust. 3;

3) zasady kolorystyki elewacji i pokryć dachowych zgodnie z ustaleniami w § 6 ust. 2.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:**

1) teren elementarny leży w obszarze Natura 2000: specjalnej ochrony siedlisk „Wolin i Uznam", kod obszaru PLH 320019, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust. 1;

2) teren elementarny graniczy z obszarem cennym przyrodniczo OC-6 Jezioro Kołczewo, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust.2;

3) teren elementarny leży w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust. 3;

4) obwiązuje zachowanie istniejącego cennego drzewostanu oznaczonego symbolem na rysunku planu ważnego dla zachowania równowagi środowiska naturalnego oraz krajobrazu kulturowego.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na części terenu znajduje się zewidencjonowane stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia w § 8 ust. 2.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

a) minimum 6 m od linii brzegowej dla zabudowy związanej ze sportami wodnymi oraz turystyką wodną i przywodną,

b) minimum 25 m od linii brzegowej dla pozostałej zabudowy,

c) minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 07.KDW,

d) minimum 4 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego 09.CP;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%,

c) intensywność zabudowy: min 0 max 1;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, a dla garaży i budynków gospodarczych do 5,5 m,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,8m,

c) lub dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 45°;

d) szerokości elewacji frontowej: maksymalna 20 m;

4) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek dla funkcji mieszkaniowej: minimalna 800 m² dla pozostałych funkcji min. 1000 m²,

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 18 m dla jednorodzinnej wolnostojącej oraz minimum 22 m dla pozostałej zabudowy,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90⁰;

5) budynek mieszkalny usytuowany kalenicą równolegle do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na terenie elementarnym znajduje się strefa ograniczeń zagospodarowania od linii energetycznej 15kV, dla której obowiązują ustalenia w § 11 ust. 1.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrzne 07.KDW oraz poprzez układ dróg wewnętrznych wyznaczonych zgodnie z § 12 ust. 4;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 18. Ustalenia dla terenu **05.UT.**

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) teren usług turystyki;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy zamieszkania zbiorowego w postaci domów opieki lub domów spokojnej starości.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:**

1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4 m^2,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

2) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 6 ust. 3.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:**

1) teren elementarny leży w obszarze Natura 2000: specjalnej ochrony siedlisk „Wolin i Uznam", kod obszaru PLH 320019, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust. 1;

2) teren elementarny graniczy z obszarem cennym przyrodniczo OC-6 Jezioro Kołczewo, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust.2;

3) teren elementarny leży w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust. 3.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na części terenu znajduje się zewidencjonowane stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia w § 8 ust. 2.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

a) minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 07.KDW,

b) minimum 12 m od lasu zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m, maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych, a dla garaży i budynków gospodarczych do 6 m,

b) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 45°;

c) minimalna powierzchnia rzutu budynku stanowiącego podstawowe przeznaczenie terenu: 100 m^2 (nie dotyczy obiektów towarzyszących jak: garaże, budynki gospodarcze);

4) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: minimalna 1000 m^2,

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 22 m, maksymalnie – dowolna,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90^0;

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) na terenie elementarnym znajduje się strefa ograniczeń zagospodarowania od linii energetycznej 15kV, dla którego obowiązują ustalenia w § 11 ust. 1;

2) część terenu znajduje się w zasięgu występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu, dla terenów tych obowiązują ustalenia zawarte w ustaleniach § 11 ust. 6;

3) na ternie znajduje się zastoisko wodne, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w ustaleniach § 11 ust. 7.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrzne 07.KDW oraz poprzez układ dróg wewnętrznych wyznaczonych zgodnie z § 12 ust. 4;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 5;

3) należy zapewnić możliwość dostępu do teren 02.ZL.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 19. Ustalenia dla terenu **06.UT.**

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) teren usług turystyki;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy:

a) zamieszkania zbiorowego w postaci domów opieki lub spokojnej starości;

b) rekreacji indywidualnej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące ładu przestrzennego:**

1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4 m^2,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;

2) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 6 ust. 3.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:**

1) teren elementarny leży w obszarze Natura 2000: specjalnej ochrony siedlisk „Wolin i Uznam", kod obszaru PLH 320019, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust. 1;

2) teren elementarny graniczy z obszarem cennym przyrodniczo OC-6 Jezioro Kołczewo, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust.2;

3) teren elementarny leży w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust. 3.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości: minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 07.KDW i 08.KDW;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m, maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych, dla garaży i budynków gospodarczych do 6 m,

b) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 45°;

c) minimalna powierzchnia rzutu budynku stanowiącego podstawowe przeznaczenie terenu: 100 m^2 (nie dotyczy obiektów towarzyszących jak: garaże, budynki gospodarcze);

4) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: minimalna 1000 m^2,

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: minimum 22 m, maksymalnie – dowolna,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90^0.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) na terenie elementarnym znajduje się strefa ograniczeń zagospodarowania od linii energetycznej 15kV, dla którego obowiązują ustalenia w § 11 ust. 1;

2) część terenu znajduje się w zasięgu występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu, dla terenów tych obowiązują ustalenia zawarte w ustaleniach § 11 ust. 6;

3) na ternie znajduje się zastoisko wodne, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w ustaleniach § 11 ust. 7.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrzne 07.KDW i 08.KDW oraz poprzez układ dróg wewnętrznych wyznaczonych zgodnie z § 12 ust. 4;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, przy czym dopuszcza się dotychczasowe wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 4.
Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 20. Ustalenia dla terenu 07.KDW.

1. **Przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość minimalnie 8 m z placem do zawracania 12,5x12,5 m , w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;

3) elementy wyposażenia: dopuszcza się urządzenie, jako ciąg pieszo jezdny.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

2) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;

3) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

5. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego..

§ 21. Ustalenia dla terenu 08.KDW.

1. **Przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość minimalnie 6 m oraz w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;

3) elementy wyposażenia: dopuszcza się urządzenie, jako ciąg pieszo jezdny.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

2) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;

3) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

5. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 22. Ustalenia dla terenu 09.CP.

1. **Przeznaczenie terenu:** ciąg pieszy.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość 3 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) elementy wyposażenia: dopuszcza się utwardzenie z wykorzystaniem materiałów półprzepuszczalnych;

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne: na warunkach zarządcy terenu;

5) inne: na terenie wyznacza się punk widokowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

5. **Stawka procentowa**: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 5.
Ochrona gruntów rolnych i leśnych

§ 23. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1161) na cele nierolnicze na mocy ustaleń planu przeznacza się 3,7 ha gruntów klas V i VI.

Rozdział 6.
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady

Mieczysław Rybakowski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/494/17
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 2 sierpnia 2017 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODADAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN



granica opracowania planu

GRANICE ADMINISTRACYJNE
Gminy
Miasta

UŻYTKOWANIE TERENÓW
Wody powierzchniowe
Grunty orne: produkcja wysoko-intensywna i średnio-intensywna / rolno-intensywna
Użytki zielone: produkcja wysoko-intensywna i rolno-ekstensywna
Lasy
Zabudowa mieszkaniowa
Tereny usługowe
Tereny rekreacyjne
Tereny obwałowań
Przemysł i składy
Tereny komunikacji samochodowej
Tereny rolniczych ośrodków produkcyjnych
Tereny rolniczych ośrodków usługowych
Sady i ogrody
Ogrody działkowe
Tereny obsługi gospodarki leśnej
Cmentarze istn. / proj.
Projektowane zieleń parkowa
Tereny obsługi rybactwa
Tereny specjalne
Tereny farm wiatrowych istn./proj.
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 wojewódzkie
DP Drogi powiatowe
Drogi projektowane
Trasa rowerowa
Linia kolejowa

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 GPZ 110/15 istn./proj.
Stacja transformatorowa 15/0,4 kV istn.

WODY POWIERZCHNIOWE
Wody stawne
Wody morskie: morskie wody wewnętrzne
Granica morskiego portu rybackiego
Granica pasa tech. UM proj.
Obszar zalewowy
Rzeki, strumienie, kanały, rowy melioracyjne
Jeziora, oczka wodne
Funkcja użytkowa jeziora GR - gospodarka rybacka R - rekreacja
Stawy hodowlane

OCHRONY ŚRODOWISKA
Obszary specjalnej ochrony ptaków
Specjalne obszary ochrony siedlisk
Granica Wolińskiego Parku Narodowego
Granica otuliny Wolińskiego Parku Narodowego
Użytki ekologiczne
Zespół przyrodniczo - krajobrazowy
Pomniki przyrody: pojedyncze drzewa i grupy drzew istn. / proj.
Lasy ochronne
Rezerwaty przyrody - numer

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 przepływu wody istn. / proj.
Kierunki przepływu ścieków proj.
Tereny urządzeń oczyszczalni ścieków
Teren zakładu utylizacji odpadów komunalnych
Ujęcie wody istn. proj. - inne
Strefa ochronna ujęcia wody
Porty i przystanie
Granica pasa nadbrzeżnego
Nabrzeża
Wał przeciwpowodziowy

DC 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
ałęże i szpalery drzew przydrożnych
inne zadrzewienia przydrożne

KOPALINY
Udokumentowane złoża kruszywa / najcenniejsze złoża kopalin
Wyrobiska eksploatacyjne czynne i 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

Strefa produkcyjno-usługowa
Strefa wielofunkcyjno-usługowa
Strefa usługowa
Strefa rekreacyjna
Granica obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
Granica obszarów dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
Granica obszarów Natura 2000 wyłączonych przemodnio z zakazem zabudowy

LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN
Granica obszaru zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Wolin
Tereny farm wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania
Strefa produkcyjno-usługowa - kopalnia kruszyw
Wyrobiska eksploatacyjne czynne

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/494/17

Rady Miejskiej w Wolinie

z dnia 2 sierpnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gmina Wolin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga, co następuje:

w związku z brakiem uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10.09.2014 r. do 08.10.2014 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXVII/494/17

Rady Miejskiej w Wolinie

z dnia 2 sierpnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury oraz zasad ich finansowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gmina Wolin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Wolinie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

I. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) stanowią zadanie własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują: inwestycje samodzielne, realizowane w liniach rozgraniczających dróg gminnych lub poza tymi liniami.

II. Na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych.

III. 1 Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz.U. z 2016 poz. 1870 z późn. zm.) przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy będzie określała Rada Miejska w Wolinie pod nazwą „Wieloletni plan inwestycyjny",

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy będą ustalane w uchwale budżetowej,

3) inwestycje, których okres realizacji będzie przekraczał jeden rok budżetowy, ujmowane będą w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej – zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne".

2. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego projektem planu miejscowego będzie się odbywać poprzez:

a) opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego zmianą planu, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

b) wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

c) zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby miasto posiadało udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.

d) wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

e) linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna, realizowane będą przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

IV. 1. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji ściekowej i deszczowej na terenach planu finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 323) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską w Wolinie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

2. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).

Uzasadnienie

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gmina Wolin

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna

Prace nad opracowaniem planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały uchwałą nr LXXVIII/768/10 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 19 października 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gmina Wolin.

2. Położenie

Obszar objęty planem stanowi powierzchnię ok. 3,7ha.

Granice terenu objętego planem stanowią:

1) od północy: północna granica działki nr 437/9;

2) od zachodu: zachodnia granica działek 437/9 i 436/9;

3) od południa: południowa granica działki nr 436/9;

4) od wschodu: wschodnia granica działki nr 436/10 i 437/9.

3. Cel sporządzenia planu

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest

1)wykreowanie nowych obszarów pod lokalizację funkcji turystycznych i rekreacyjnych, mieszkaniowych;

2)określenie parametrów dla lokalizacji zabudowy o wysokim standardzie architektonicznym;

3)rozbudowa układu drogowego zmierzająca do zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy;

4)ochrona oraz wzmocnienie walorów przyrodniczych środowiska naturalnego.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze objętym opracowaniem planu nie obowiązują żadne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Na przedmiotowym terenie brak jest jakiejkolwiek zabudowy. Granica opracowania obejmuje fragment działki drogowej, jednak jest ona całkowicie zarośnięta.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wolin

(XL/418/06 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 października 2006 r. z późn. zm.)

W odniesieniu do opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym dokumencie Studium przewiduje się tereny rekreacyjny.

Zgodnie z ustaleniami Studium dla obszaru w południowo zachodniej części wsi Kołczewo (teren objęty planem miejscowym) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy terenu 20%, a funkcja rekreacyjna nie mniej niż 60 %, przy czym dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą zabudowę mieszkaniową, wykluczona lokalizacja uciążliwych funkcji produkcyjnych oraz rzemiosła uciążliwego Dla omawianego terenu zgodnie z ustalonymi w Studium zasadami i wytycznymi kierunków zmian w strukturze funkcjonalno przestrzennej przewiduje się dostosowanie nowej zabudowy do istniejących form architektonicznych. Zawsze należy uwzględnić istniejącą w sąsiedztwie zabudowę, jej parametry i nową zabudowę kształtować, jako kontynuację istniejącej. Tym samym dla nowej zabudowy w obszarze planu ustalono parametry odpowiadające zabudowie wielorodzinnej położonej w bezpośrednim sąsiedztwie. Jest to zgodne z kierunkami kształtowania zabudowy określonymi w Studium.

W strefie nadbrzeżnej jeziora Kołczewo postuluje się maksymalne zachowanie przybrzeżnych zadrzewień, jako terenów stanowiących granicę pomiędzy jeziorami, a lądem.

Dla terenów objętych planem obowiązuje nakaz podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej całego obszaru.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt. 1 i 2)

Zgodnie z ustaleniami planu wyznaczono w celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu punkt widokowy. Wprowadzono ponadto ustalenia o dostosowaniu form zabudowy do istniejącego zagospodarowania i w zakresie kolorystyki nowej zabudowy. Wprowadzono również ustalenia dla ogrodzeń w celu ich ujednolicenia w granicach planu.

2.Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust. 2 pkt. 3)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W planie określono zasady ochrony wynikające z objęcia obszaru opracowania obszarze Natura 2000: specjalnej ochrony siedlisk „Wolin i Uznam", kod obszaru PLH 320019. Na obszarze Natura 2000 oraz z faktu że obszar planu od zachodu graniczy z obszarem cennym przyrodniczo OC-6 Jezioro Kołczewo.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania poprzez ustalenie zieleni do utrzymania i wprowadzenia, drzew istniejących do zachowania (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną wegetacje) czy szpalerów zieleni wysokiej.

Ponadto w planie ustalono procent powierzchni biologicznie czynnej.

3.Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt. 4)

W granicach nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków. Na część terenu znajduje się stanowisko archeologiczne W.III Nr AZP 19-06/14 dla którego wprowadzono konieczność przeprowadzenia badań zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt. 5)

Zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami - nie dotyczy sieci, urządzeń i infrastruktury telekomunikacyjnej.

Na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy. Zastosowane rozwiązania projektowo budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami

Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5.Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie funkcji usługowych oraz ustalenie stawki procentowej w wysokości – 30%. Zakłada się, że ustalone parametry urbanistyczne wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej obszaru objętego planem, a to będzie generowało wpływy z tytułu podatków do budżetu Gminy.

6.Prawo własności (art.1 ust. 2 pkt. 7)

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez przeznaczenia pod funkcje turystyczne zgodnie z oczekiwaniami właściciela gruntów. Na terenach tych nie ma zabudowy. Ustalenia

planu nie naruszają prawa własności właścicieli nieruchomości, umożliwiają pełne wykorzystywanie nieruchomości zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

7.**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt. 8)**

Teren planu nie stanowi obszaru, który ma znaczenie dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu umożliwiają realizację zabudowy i zagospodarowania terenu, która nie zagraża spełnieniu potrzeb z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

8.**Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt. 9)**

Tereny te przeznaczone są w planie pod funkcje usług turystyki z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej apartamentowej. Nie są wykluczone na przedmiotowym terenie inwestycje z zakresu inwestycji publicznych. Realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu poprawi wygląd obecnie zaniedbanego terenu co uznać można za działanie pożądane ze względu na interes publiczny.

9.**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt. 10 i 13)**

Plan poprzez ustalenia umożliwia realizację wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media.

10.**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust. 2 pkt. 11 i 12)**

Sporządzając projekt planu Burmistrz Miasta Wolin zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Burmistrz Miasta Wolin ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wolinie oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnej prasie, a dodatkowo w Internecie, o podjęciu przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu na okres 21 dni i w tym czasie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Ogłoszenie o wyłożeniu i terenie składnia uwag do planu ukazały się w lokalne prasie na tablicy ogłoszeń o raz na gminnej stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

11.**Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art.1 ust. 3)**

Ustalając przeznaczenia terenów i sposób korzystania z terenu w planie Burmistrz Miasta wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Jednym z podstawowych celów sporządzania planu miejscowego było dostosowanie ustaleń do realizacji i oczekiwań właścicieli nieruchomości co nie stało w sprzeczności z interesem publicznym.

Realizacja ustaleń planu pozwoli na uporządkowanie i zagospodarowanie niezagospodarowanego terenu w sąsiedztwie jeziora co będzie miało pozytywny wpływ na poprawę estetyki krajobrazu.

12.**Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt. 1 i 2)**

Plan nie ma wpływu na zagadnienia związane z transportem zbiorowym.

13.**Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust. 4 pkt. 3)**

Plan nie ma zasadniczo wpływu na zagadnienia związane z przemieszczaniem się pieszych i rowerzystów. W planie zostały zaprojektowane drogi wewnętrzne, które mają służyć obsłudze komunikacji pieszej w obrębie opracowania.

14.**Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt. 4)**

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej miejscowości

Kołczewo.

15.**Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust.1 pkt. 2)**

Na terenie gminy Wolin obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin", przyjęte uchwałą nr XL/418/06 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 października 2006 r., zmienionej uchwałami: nr LXXIX/785/10 Rady Miejskiej w Wolinie z 28 października 2010 r., nr XXXI/313/12 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia z 28 września 2012 r., nr XL/404/13 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 22 marca 2013r., uchwałą nr LII/626/14 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 marca 2014 roku, uchwałą nr LIX/717/14 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 30 września 2014 roku, uchwałą nr V/33/15 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 25 lutego 2015 roku, uchwałą nr VI/71/15 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 31 marca 2015 roku, uchwałą nr IX/116/15 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 21 lipca 2015 roku oraz uchwałą nr XXIII/275/16 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 29 czerwca 2016 roku. W sensie formalnym stwierdzić należy, że obowiązujący dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin jest aktualny.

Potwierdzeniem aktualności Studium jest uchwała nr XXXIII/412/17 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 24 marca 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin.

16.**Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt. 3)**

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3 ustawy.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Burmistrz Miasta Wolin ogłosił zgodnie z przyjętymi zasadami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu przez Radę Miasta i Gminy Wolin uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 10.09.2014 r. do 08.10.2014 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną w siedzibie przy ul. Zamkowej 23 w Wolinie w dniu 26.09.2014 r. nikt nie przybył.

W wyznaczonym terminie, tj. do 28.10.2016 r. do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą i spełnia wszystkie obowiązujące wymogi wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 25 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustawa w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz. 774).