UCHWAŁA NR XLIV/567/17
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 28 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w miejscowości Świętoúść w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gm. Wolin

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), 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 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) 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) oraz zgodnie z uchwałą nr LXXVIII/769/10 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 19 października 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w miejscowości Świętoúść 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 zlokalizowanego w miejscowości Świętoúść w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gmina Wolin. Powierzchnia planu wynosi ok. 16 ha.

3. Granice obszaru objętego planem są zgodne z załącznikiem nr 1 rysunkiem graficznym planu.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek graficzny 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 oraz turystyką (tj. usług zdrowia, rehabilitacji, odnowy biologicznej (spa), sportu, rekreacji, kultury oraz urządzeń towarzyszących tj. dojść, dojazdów, boisk, placów zabaw, obiektów małej architektury, parkingi;

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

   a) zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, szeregową,

   b) zabudowę wielorodzinną

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

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

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

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

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. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych mają jednolity układ formalny. Dla każdego terenu 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 obsługi komunikacyjnej;

8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;

9) 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 graficzny 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) MM– tereny zabudowy mieszkaniowej,

b) UT – tereny usług turystyki,

c) ZL – las;

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

a) obszar Natura 2000 PLH320019 Wolin i Uznam,

b) otulina Wolińskiego Parku Narodowego,

c) obszar cenny przyrodniczo OC-4,

d) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102,

e) granica strefy ochronnej dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nieprzekraczalna linia zabudowy;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: granica pasa ochronnego brzegu wód morskich;

8) ustalenia dla systemu komunikacji: KDW – droga wewnętrzną.

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 zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie, jako MM, UT– tereny zabudowy mieszkaniowej i usług turystyki 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.

2. 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 usług turystyki:

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 obszaru Natura 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. Dodatkowo:

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. Teren objęty planem znajduje się w **otulinie Wolińskiego Parku Narodowego** w związku, z czym na całym obszarze obowiązuje:

1) zakaz wprowadzania gatunków roślin innych niż rodzime odpowiadające specyfice siedliskowej wyspy;

2) zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych;

3) ograniczenie penetracji obszarów lasu poprzez ogrodzenie terenów zainwestowanych;

4) wprowadzenie oświetlenia kierunkowego do ziemi, oświetlenia brył budynków z wyłączeniem światła rozproszonego np. lamp o kloszach kulistych;

5) wprowadzenie rozwiązań dotyczących infrastruktury technicznej bezpiecznych dla środowiska.

3. Południowa część obszaru 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. Całość obszaru planu znajduje się w granicach Strefy ochronnej 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.

5. Obszar planu wchodzi w skład otuliny Wolińskiego Parku Narodowego oraz obszaru cennego przyrodniczo OC-4 (fragment kompleksu leśnego w pasie nadmorskim pomiędzy WPN, a drogą Kołczewo-Dziwnów). Z uwagi na małą odporność siedlisk – lasy glebochronne, zespół należy:

a) chronić przed swobodną penetracją turystyczną,

b) zapewnić kanalizowanie ruchu turystycznego po wyznaczonych szlakach na terenie lasów.

6. 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;

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.

7. Prace ziemne zmieniające naturalny układ terenu należy ograniczyć do niezbędnych, umożliwiających zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem terenu, przy zachowaniu walorów krajobrazowych.

8. Lokalizacja obiektów w ramach poszczególnych terenów elementarnych:

1) musi uwzględniać istnienie w bezpośrednim sąsiedztwie drzewostanu, w tym ograniczenia wynikające z naturalnego ograniczenia nasłonecznienia;

2) nie może powodować zagrożenia dla drzewostanu na każdym z etapów realizacji ustaleń planu.

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

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

1. Północna część obszaru planu znajduje się w pasie ochronnym brzegu wód morskich, który stanowi strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu i jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. Wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Dopuszcza się lokalizację na terenie planu (poza obszarami lasu) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady i warunki scalanie i podział nieruchomości

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

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych ustala się:

a) minimalną powierzchnię działki: 1000 m^2,

b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: dowolna,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

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

1. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków na terenie całego planu.

2. 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.

3. 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.

4. Dopuszcza się usytuowanie budynków na granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

5. Lokalizacja obiektów w ramach poszczególnych obszarów musi uwzględniać istnienie otaczającego drzewostanu i nie powodować zagrożeń dla jego stanu na każdym z etapów realizacji ustaleń planu.

6. Istniejąca zabudowa w granicach planu może być poddawana remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych i przepisów odrębnych.

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

1. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

2. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu.

3. Dla komunikacji rowerowej dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych.

4. 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 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 dróg wewnętrznych;

2) na terenach przeznaczonych pod funkcje zabudowy mieszkaniowej 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) dla celów przeciw pożarowych zapewnić należy z projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:

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

b) obowiązuje odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;

c) na terenie planu nie dopuszcza się lokalizacji zbiorników bezodpływowych oraz gromadzenia w nich ścieków sanitarnych.

3) odprowadzenie wód deszczowych;

a) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych 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 w technologii zgodnej z obowiązującymi przepisami,

b) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów mogą być wprowadzane 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 wloty do odbiorników należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych, zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych lub w obrębie terenów elementarnych z zapewnieniem dojazdu,

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,

b) obowiązuje skablowanie podziemne istniejących linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia,

c) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii energetycznych;

d) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną nn będzie się odbywać ze stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu i położnych poza planem,

e) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich;

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

6) zaopatrzenie w gaz: z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami;

7) w zakresie usuwania odpadów obowiązuje:

a) unieszkodliwienie odpadów stałych zgodnie z uregulowaniami obowiązującymi w gminie,

b) należy zabezpieczyć gromadzone na terenie śmieci przed penetracją ich przez dzikie zwierzęta.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 14. Ustalenia dla terenów 01.UT/MM i 07.UT/MM

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) teren usług turystyki;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych, ogrodów, miejsc postojowy, obiektów małej architektury jako zagospodarowania towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej (w rozumieniu planu).

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

1) zasady lokalizacji nośników reklamowych: wyklucza się lokalizację;

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

3) zasady kolorystyki elewacji i pokryć dachowych zgodnie z ustaleniami w § 6 ust. 1.

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

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

2) tereny elementarne leżą w granicach obszaru cennego przyrodniczo OC-4, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust.2;

3) tereny elementarne, zgodnie z rysunkiem planu, leżą w granicach i obszarze strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust. 3.

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

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

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: min 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi 01.KDW,

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 %,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8 m,

b) dach płaski lub dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny;

4) zasady podziału na działki: powierzchnia minimalna dowolna.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrzne 01.KDW;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 4.

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

§ 15. Ustalenia dla terenów **02.UT/MM, 03.UT/MM, 04.UT/MM, 05.UT/MM, 06.UT/MM**

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) teren usług turystyki;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej (w rozumieniu planu).

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

1) zasady lokalizacji nośników reklamowych: wyklucza się lokalizację;

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

3) zasady kolorystyki elewacji i pokryć dachowych zgodnie z ustaleniami w § 6 ust. 1.

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

1) tereny elementarne leżą 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-4, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust.2 ;

3) tereny elementarne, zgodnie z rysunkiem planu, leżą w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust. 3.

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

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

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) min 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi 02.KDW oraz 03.KDW,

b) wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%,

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

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 11 m,

b) dach płaski lub dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny;

4) zasady podziału na działki: powierzchnia minimalna 1000 m².

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrznej 01.KDW lub 03.KDW;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 4.

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

§ 16. Ustalenia dla terenu **08 UT**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren usług turystyki.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** zasady lokalizacji nośników reklamowych: wyklucza się lokalizację.

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-4, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust.2;

3) teren elementarny, zgodnie z rysunkiem planu, leży w granicach i strefie ochronnej 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 linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: min 6 m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną 03.KDW,

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,

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

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 16 m, maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych,

b) dach płaski lub dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych dowolny;

4) zasady podziału na działki: powierzchnia minimalna 1000 m².

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrzne 03.KDW;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 4.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego 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 **09.UT**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren usług turystyki.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** zasady lokalizacji nośników reklamowych: wyklucza się lokalizację.

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-4, dla którego obowiązują ustalenia w § 7 ust.2 ;

3) teren elementarny leży w strefie ochronnej 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 linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: min 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi 01.KDW oraz 02.KDW;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,

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

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 16 m, maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych,

b) dach płaski lub dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych dowolny;

4) zasady podziału na działki: powierzchnia minimalna 1000 m².

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrzne 01.KDW i/lub 02.KDW;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 4.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego 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 10.ZL

1. **Przeznaczenie terenu:** las.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:** zasady lokalizacji nośników reklamowych: wyklucza się lokalizację.

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 oraz jego strefie ochronnej, dla obszarów tych 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) zakaz zabudowy;

2) zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu leży w pasie ochronnym brzegu wód morskich dla obszaru tego obowiązują ustalenia w § 12 ust. 1.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:** wjazd na teren z drogi wewnętrzne 01.KDW.

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

9. **Stawka procentowa:** nie określa się, w związku z brakiem wzrostu wartości gruntów.

Rozdział 4.
Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 19. Ustalenia dla terenu 01.KDW

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

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

1) szerokość 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:** zasady lokalizacji nośników reklamowych: wyklucza się lokalizację.

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

5. **Inne ustalenia:** dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane.

6. **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.

§ 20. Ustalenia dla terenu 02.KDW, 03.KDW

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

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

1) szerokość 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:** zasady lokalizacji nośników reklamowych: wyklucza się lokalizację.

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

5. **Inne ustalenia:** dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane.

6. **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

§ 21. Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Rozdział 6.
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady

Mieczysław Rybakowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIV/567/17

Rady Miejskiej w Wolinie

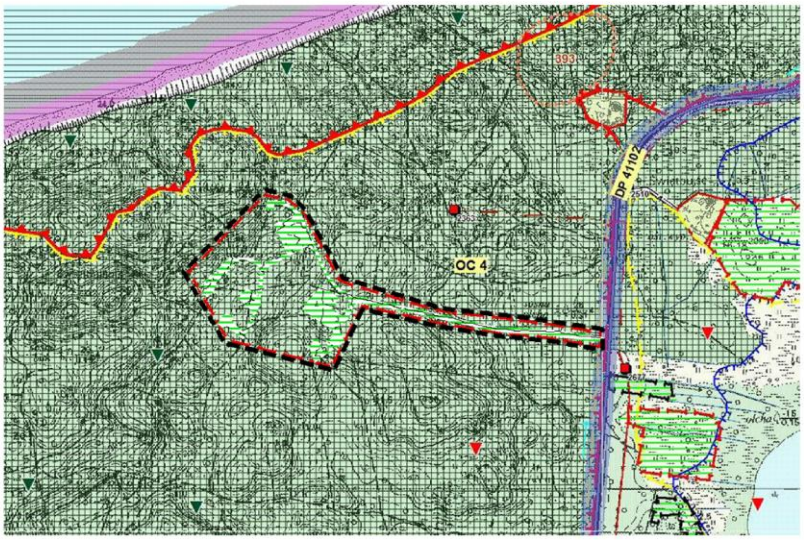
z dnia 28 grudnia 2017 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO W MIEJSCOWOŚCI ŚWIĘTOUŚĆ W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KOŁCZEWO, GM. WOLIN



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/567/17
Rady Miejskiej w Wolinie
z dnia 28 grudnia 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 / średnio-intensywna / nisko-intensywna
Użytki zielone: produkcja wysoko-intensywna / nisko-intensywna
Lasy
Zabudowa mieszkaniowa
Tereny usługowe
Tereny rekreacyjne
UO Tereny oświaty
Przemysł / składy
Tereny komunikacji samochodowej
Tereny rolniczych ośrodków produkcyjnych
Tereny rolniczych ośrodków usługowych
Sady i ogrody
Ogrody działkowe
Tereny obsługi gospodarki leśnej
ZC Cmentarze - istn. / proj.
ZP Projektowana 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 otwarte
Wody morskie, morskie wody wewnętrzne
Granica morskiego portu rybackiego
Granica pasa tech. UM proj.
Obszar zalewowy
Rzeki, strumienie, kanały, rowy melioracyjne
Jeziora, oczka wodne
GR K Funkcja użytkowa jeziora: GR - gospodarka rybacka, R - rekreacja
Stawy hodowlane

OCHRONY ŚRODOWISKA
PLB320001 Obszary specjalnej ochrony ptaków
PLB320001 Specjalne obszary ochrony siedlisk
Granica Wolińskiego Parku Narodowego
Granica otuliny Wolińskiego Parku Narodowego
UE Użytki ekologiczne
ZEK Zespół przyrodniczo - krajobrazowy
Pomniki przyrody - pojedyncze drzewa i grupy drzew istn. / proj.
Lasy ochronne
R1 Rezerwat 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 przesyłu wody - istn. / proj.
Kierunki przesyłu ścieków - proj.
NO Tereny urządzeń oczyszczalni ścieków
NU Teren zakładu utylizacji odpadów komunalnych
WZ WZP Ujęcie wody - istn. / proj. / nieczynne
Strefa ochronna ujęcia wody
Porty / przystanie
Granica pasa nadbrzeżnego
Nabieżniki
Wały przeciwpowodziowe

OC Tereny bytowania zwierząt i występowania roślin gatunków rzadkich i chronionych, ważne dla zachowania bioróżnorodności i walorów krajobrazowych
- stanowiska innych chronionych gatunków zwierząt
- stanowiska chronionych gatunków roślin

Zadrzewienia
- aleje i szpalery drzew przydrożnych
- inne zadrzewienia przydrożne

KOPALINY
T Ugokumentowane złoża kruszywa / rozpoznane złoża torfu
PE Wyrobiska eksploatacyjne czynne / nieczynne
K Złoża kruszywa na potrzeby lokalne
KG Kopalnia gazu
Obszar górniczy

PROPONOWANE PRZEKSZTAŁCENIA ŚRODOWISKA I ZAGOSPODAROWANIE TERENU
Tereny proponowane do zalesienia

WARTOŚCI ŚRODOWISKA KULTUROWEGO DO ZACHOWANIA I OCHRONY
Obszary objęte ochrona konserwatorska
- strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa B - pośredniej ochrony konserwatorskiej
- strefa K - ochrony krajobrazu
- strefa E - ochrony ekspozycji

Strefa produkcyjno-usługowa
Strefa mieszkaniowo-usługowa
Strefa usługowa
Strefa rekreacyjna
Granica obszarów objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
Granica obszarów dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
Granica obszarów Natura 2000 wartościowe przyrodniczo z zakazem zabudowy

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 /
PE Wyrobiska eksploatacyjne czynne

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/567/17

Rady Miejskiej w Wolinie

z dnia 28 grudnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w miejscowości Świętoúść w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gm. 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 zlokalizowanego w miejscowości Świętoúść w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gm. Wolin, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24.07.2017 r. do 22.08.2017 r., nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLIV/567/17

Rady Miejskiej w Wolinie

z dnia 28 grudnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury oraz zasad ich finansowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w miejscowości Świętość w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gm. 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 2017 r. poz. 1875 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 2017 poz. 2077) 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. 328z późn. zm.) 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 zlokalizowanego w miejscowości Świętoúść w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gm. Wolin

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna

Prace nad opracowaniem planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały uchwałą nr LXXVIII/769/10 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 19 października 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w miejscowości Świętoúść w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gmina Wolin.

2. Położenie

Obszar objęty planem stanowi powierzchnię ok. 16 ha.

Granice terenu objętego planem stanowią: obszar pod dawnej jednostce wojskowej na północny zachód od drogi powiatowej nr 4110Z**.**

3. Cel sporządzenia planu

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest:

1)wykreowanie nowych obszarów pod lokalizację o funkcji turystycznej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowych;

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

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

4)ochrona 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

Obszar opracowania to teren po byłej jednostce wojskowej. Zagospodarowanie terenu w postaci jednostki wojskowej spowodowało degradację pierwotnego leśnego charakteru tego obszaru. Charakter zagospodarowania związanego z obronnością z góry zakładał jego nadrzędność nad walorami przyrodniczymi co spowodowało utratę tych walorów na tym obszarze. Miało to również negatywne oddziaływanie na sąsiedztwo terenów leśnych i prowadziło do ich degradacji również poza obszarem samej jednostki.

W granicach terenu znajdują się obiekty i urządzenia, które stanowiły wyposażenie terenu wojskowego. Teren jest opuszczony i nie użytkowany w swoim pierwotnym przeznaczeniu co najmniej od kilku lat. W skład istniejących zabudowań wchodzą zniszczone budynki po byłych koszarach z zapleczem socjalno sanitarnym, budynki składów amunicyjnych, hangary dla wozów bojowych, hangary dla wyrzutni rakiet, umocnienia i inne obiekty ziemne służące obronności oraz obiekty i urządzenia służące obsłudze jednostki: budynki wartowni, trafostacji, place ćwiczeń, place manewrowe z kanałami dla taboru transportowego i inne. Większość obiektów jest na tyle zdewastowane, że wymaga wyburzenia, nieliczne mogą zostać zaadaptowane na nowe funkcje.

Droga dojazdowa do jednostki oraz drogi w jej obrębie obecnie są nieutwardzone. Zostały z nich usunięte fragmenty płyt betonowych, którymi były wyłożone. Obecnie drogi są przejezdne i są wykorzystywane przy wszelkich pracach leśnych w obrębie przedmiotowego obszaru.

W chwili obecnej teren jest penetrowany przez okoliczną ludność (zbieracze złomu), turystów itp. W wyniku tego ulega dalszej degradacji.

W granicach terenu występują obce endemicznie gatunki drzew, które zostały nasadzone w okresie funkcjonowania jednostki są to m.in. topole, wierzby, dzika róża i inne.

W obszarze opracowania następuje sukcesja roślin pionierskich dotyczy to również pozostałego terenu. Są to „samosiejki" brzozy i sosny, a także buka i grochodrzewu.

Teren budowalny zainwestowany po byłej jednostce jest otoczony lasem.

Działki nr 8/2, 9/2, 9/4,9/5, 10/2, 10/3, 10/4 objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią własność prywatną. Pozostałe grunty należą do skarbu państwa w zarządzie Nadleśnictwa Międzyzdroje.

6. Realizacja polityki przestrzennej Gminy ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy 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.

1)W rozdziale III. pkt 8.4 przewiduje się: wykorzystanie terenów powojskowych i zdegradowanych zlokalizowanych na obszarach o dużym potencjale rekreacyjnym pod funkcje turystyczne.

2)W rozdziale III. pkt 9.4 zakłada się, że:

a) „dla terenów powojskowych dopuszcza się zwiększenie wysokości do 5 kondygnacji o dachach innych niż wysokie z poszanowaniem istniejących uwarunkowań krajobrazowych."

b) dla obszaru po byłej jednostce wojskowej w Świętoúść zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolin w miejscowości Świętoúść, ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy terenu 40%".

3)W rozdziale III. pkt 3.3 przewiduje się:

a)„Wody opadowe odprowadzane do naturalnych odbiorników muszą być podczyszczone w specjalistycznych urządzeniach wg warunków określonych w obowiązujących przepisach odrębnych";

b)„Dla terenów objętych w obszarze Świętoúść (teren po byłej jednostce wojskowej) wprowadza się nakaz podłączenia zabudowy do sieci kanalizacji 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. wprowadzono ustalenia o ujednoliceniu kolorystyki pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni. Wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów. Wprowadzono również ustalenia dla ogrodzeń w celu ich ujednolicenia w granicach planu. Na całym terenie wprowadzono zakaz lokalizacji reklam.

Ze względu na ochronę krajobrazu, nowopowstała zabudowa nie będzie wyższa niż otaczający ją las. Ustalenia projektu planu wskazują, iż najwyższa, dopuszczona wysokość budynków nie będzie przekraczać 16 metrów. Wysokość zabudowy nie będzie więc wpływać negatywnie na krajobraz oraz nie będzie przeszkodą dla migrujących ptaków. Takie parametry zabudowy zostały m.in. wypracowane i uzgodnione z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, jak i Dyrektorem Wolińskiego Parku Narodowego.

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 sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu. W projekcie planu w odniesieniu do ochrony walorów środowiskowych wzięto również pod uwagę w szczególności wnioski Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Dyrektora Wolińskiego Parku Narodowego. Ponadto na etapie uzgadniania projektu planu uwzględniono szczegółowe wytyczne ww. instytucji. M.in. przeprowadzone zostały dodatkowe badania stanu środowiska włącznie z inwentaryzacją przyrodniczą i chiropterologiczna w granicach opracowania planu i w sąsiedztwie. Badania te były również podstawą do sformułowania stosowanych

zapisów w planie miejscowym.

W planie określono zasady ochrony wynikające z objęcia obszaru opracowania obszarem Natura 2000: specjalnej ochrony siedlisk „Wolin i Uznam", kod obszaru PLH 320019. Na obszarze Natura 2000 oraz z faktu, że obszar planu wchodzi w skład otuliny Wolińskiego Parku Narodowego oraz obszaru cennego przyrodniczo OC-4 (fragment kompleksu leśnego w pasie nadmorskim pomiędzy WPN, a drogą Kołczewo Dziwnów).

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). Lokalizacja obiektów musi uwzględniać istnienie w bezpośrednim sąsiedztwie drzewostanu, w tym ograniczenia wynikające z naturalnego ograniczenia nasłonecznienia oraz nie może powodować zagrożenia dla drzewostanu na każdym z etapów realizacji ustaleń planu.

W planie nie występują grunty rolne. W planie nie przewidziano przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie leśne. Nowa zabudowa i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu mogła będzie być realizowane przy zachowaniu odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia planu nie stwarzają sytuacji wymagającej zastosowania odstępstw o obowiązujących przepisów odrębnych dla zagospodarowania terenu (ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z pismem nr DPP.1.070.1.2017.AG.1 Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa)

Ponadto w planie dla terenów inwestycyjnych 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. Nie ma obszarów, ani obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2187)

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

W planie ustalono, że zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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.

Na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj: 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

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

Obszar planu to zdegradowany teren, gdzie znajdują się obiekty i budynki stanowiące wyposażenie byłej jednostki wojskowej. Zgodnie z ustaleniami planu istniejące obiekty mogą być poddane remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych i przepisów odrębnych.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie funkcji usługowych (turystycznych). Dla terenów tych ustalono stawkę procentową 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 utrzymanie przeznaczenia pod funkcje turystyczne określonego w wydanej i obowiązującej dla przedmiotowego terenu decyzji o warunkach zabudowy. W granicach planu tereny inwestycyjne to grunty prywatne. Na terenach tych

znajduje się istniejąca zabudowa w złym stanie technicznym stanowiąca infrastrukturę po byłej jednostce wojskowej. Zgodnie z wydaną dla tych terenów prawomocna decyzją o warunkach zabudowy możliwe jest odtworzenie i rozbudowa istniejących obiektów. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności właścicieli nieruchomości, umożliwiają pełniejsze wykorzystywanie nieruchomości zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Tereny leśne wokół obszarów inwestycyjnych stanowią własność skarbu państwa pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

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. Na etapie zarówno wniosków jak i uzgodnień Wojewódzki Sztab Wojskowy nie zgłosił wniosków, ani uwag do projektu planu.

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)**

Grunty budowlane, inwestycyjne objęty granicami planu stanowi grunt prywatny. 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 bądź adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu poprawi wygląd obecnie zaniedbanego i zdegradowanego 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 Wolina zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Burmistrz Wolina ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wolinie oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnej prasie o podjęciu przez Radę Miejską Wolina uchwały o przystąpieniu do sporządzenia 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 wyznaczony został termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Ogłoszenie o wyłożeniu i terminie składnia uwag do planu ukazały się w lokalne prasie na tablicy ogłoszeń oraz 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 pozwoli na uporządkowanie i zagospodarowanie zdegradowanego terenu co będzie miało pozytywny wpływ na poprawę estetyki terenów położonych w sąsiedztwie parku narodowego.

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.

Ponadto w planie zgodnie z wymogami Dyrektora Wolińskiego Parku Narodowego zapisano, że ukształtowanie ciągów pieszych w granicach planu należy tak projektować, aby zapewnić kanalizowanie ruchu turystycznego po wyznaczonych szlakach na terenie lasów. Uporządkowanie ruchu na terenie objętym planem ma również znaczenie dla obszarów poza planem.

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 wydzielony teren po dawnej jednostce wojskowej. Planowane zainwestowanie ma zostać zrealizowane na miejscu pozostałości istniejących budynków i zagospodarowania.

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 2013 r., 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 Wolina ogłosił zgodnie z przyjętymi zasadami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu przez Radę Miejską w Wolinie 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 24.07.2017 r. do 22.08.2017 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 14.08.2017 r. nikt nie przybył.

W wyznaczonym terminie, tj. do 05.09.2017 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).